

उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण

संख्या 1570

देहरादून दिनांक 26.03.2021

अधिसूचना

उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2021

भू-सम्पदा (विनियम और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 85 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए उत्तराखण्ड भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण निम्नलिखित विनियम बनाता है, अर्थात् -

अध्याय-एक

प्रारंभिक

संक्षिप्त शीर्षक,
उद्देश्य, प्रारंभ तथा
विस्तार

- 1 (क) इन विनियमों का संक्षिप्त नाम उत्तराखण्ड भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2021 है।
(ख) इन विनियमों का उद्देश्य प्राधिकरण के सामान्य कामकाज और कारोबार के संचालन के सम्बन्ध में और साथ ही अधिनियम तथा नियमों के अनुसरण में आवेदन करने तथा उसके अनुपालन के लिए संप्रवर्तकों, अभिकर्ताओं, आबंटियों और शिकायतकर्ताओं के उपयोग हेतु प्रारूपों तथा अन्य आवश्यकताओं को विनिर्दिष्ट करने के लिए प्रक्रिया स्थापित करना है।

(ग) ये तुरन्त प्रवृत्त होंगे।

(घ) ये उत्तराखण्ड राज्य में प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में पड़ने वाले सभी मामलों के सम्बन्ध में लागू होंगे।

परिभाषाएं

- 2(1) (क) 'अधिनियम' से भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अभिप्रेत है,

(ख) 'न्याय निर्णयन' से अधिनियम की धारा 31 के अधीन प्राधिकरण या न्याय निर्णयन अधिकारी को प्रस्तुत शिकायत पर निर्णय के लिए पहुंचने की प्रक्रिया अभिप्रेत है,

(ग) 'प्राधिकरण' से अधिनियम की धारा 81 के अधीन प्रत्यायोजित और संबन्धित मामलों पर वैयक्तिक अथवा पीठ के रूप में कार्य निष्पादित कर रहे अध्यक्ष और/या सदस्य सहित अधिनियम की धारा 20 के अन्तर्गत स्थापित उत्तराखण्ड भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण अभिप्रेत है,

(घ) 'फर्श क्षेत्र' से किसी अपार्टमेंट का, बाह्य दीवारों द्वारा आवेष्टित क्षेत्र, सर्विस शाफ्टों के अधीन के क्षेत्र, अनन्य बालकोनी या बरामदे के क्षेत्रों और अनन्य खुले टेरेस क्षेत्र को छोड़कर, वास्तविक प्रयोक्तव्य फर्श क्षेत्र अभिप्रेत है, किन्तु इसके अन्तर्गत अपार्टमेंट की आन्तरिक विभाजकदीवारों द्वारा आवेष्टित क्षेत्र आता है,

(ड.) 'अध्यक्ष' से प्राधिकरण का अध्यक्ष अभिप्रेत है और इसमें, विशिष्ट प्रयोजन के लिए, किसी बैठक का अध्यक्ष जहां कोई अन्य सदस्य प्राधिकरण की किसी बैठक की अध्यक्षता कर रहा है, सम्मिलित है।

(घ) 'परामर्शी' से कोई व्यक्ति जो कि प्राधिकरण का कर्मचारी नहीं है, जिसे प्राधिकरण द्वारा अधिनियम और उसके अधीन बनाये गये नियमों, विनियमों के अधीन सम्पादित कार्य करने के लिए अपेक्षित किसी मामले पर प्राधिकरण को सहायता देने के लिए नियुक्त किया जाये,

(छ) 'आच्छादित क्षेत्र' से बुनियाद की सतह जिस पर भवन निर्मित किया गया है, के ऊपर स्थित आच्छादित क्षेत्र अभिप्रेत है। आच्छादित क्षेत्र में निम्नलिखित संरचनाएं सम्मिलित नहीं होंगी-

(क) बगीचा, कुआं, कुएँ से सम्बन्धित कोई संरचना, पौधशाला, वाटरपूल, गैर आच्छादित तरण ताल, वृक्ष के चारों ओर बना चबूतरा, बुनियाद, बैंच, खुला प्लेटफार्म

(ख) नाली का पुल, कैंचपिट, गली पिट, चैम्बर गटर इत्यादि,

(ग) बन्द करने वाली दीवार, प्रवेश द्वार, फर्श रहित पोर्च और बरामदा (पोर्टिको), चंदवा (कैनापी), फिसल पट्टी (स्लाइड), गैर आच्छादित सीढियां, अनाच्छादित रैम्प इत्यादि,

(घ) बॉधमैन बूथ, पम्प हाऊस, गार्बेज सापट, विद्युत उपगृह, जनरेटर कक्ष और विभिन्न सेवाओं से सम्बन्धित ऐसी अन्य उपयोगी संरचनाएं,

(ज) 'सरकार' से उत्तराखण्ड राज्य की सरकार अभिप्रेत है,

(झ) 'सदस्य' से प्राधिकरण का सदस्य अभिप्रेत है और इसमें अध्यक्ष भी सम्मिलित है,

(ञ) 'अधिकारी' अधिकारी से प्राधिकरण का अधिकारी अभिप्रेत है,

(ट) 'कार्यवाही' से अधिनियम और उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अन्तर्गत उसके कृत्यों को निर्वहन करने के लिए प्राधिकरण द्वारा संचालित की जाने वाली सभी प्रकार की कार्यवाही अभिप्रेत और सम्मिलित है।

(ठ) 'विनियम' विनियम से समय-समय पर यथा संशोधित उत्तराखण्ड भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2020 अभिप्रेत है,

(ड) 'नियम' नियम से उत्तराखण्ड भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) (सामान्य) नियम, 2017 अथवा अधिनियम के अधीन बनाए गये कोई अन्य नियम, जैसी भी स्थिति हो, अभिप्रेत है

(ढ) 'सचिव' से प्राधिकरण का सचिव अभिप्रेत है,

(ड) 'अध्यक्ष' से प्राधिकरण का अध्यक्ष अभिप्रेत है और इसमें विशिष्ट प्रयोजन के लिए, किसी बैठक का अध्यक्षजहां कोई अन्य सदस्य प्राधिकरण की किसी बैठक की अध्यक्षता कर रहा है, सम्मिलित है।

(च) 'परामर्शी' से कोई व्यक्ति जो कि प्राधिकरण का कर्मचारी नहीं है, जिसे प्राधिकरण द्वारा अधिनियम और उसके अधीन बनाये गये नियमों, विनियमों के अधीन सम्पादित कार्य करने के लिए अपेक्षित किसी मामले पर प्राधिकरण को सहायता देने के लिए नियुक्त किया जाये,

(छ) 'आच्छादित क्षेत्र' से बुनियाद की सतह जिस पर भवन निर्मित किया गया है, के ऊपर स्थित आच्छादित क्षेत्र अभिप्रेत है। आच्छादित क्षेत्र में निम्नलिखित संरचनाएँ सम्मिलित नहीं होंगी—

(क) बगीचा, कुआँ, कुएँ से सम्बन्धित कोई संरचना, पौधशाला, वाटरपूल, गैर आच्छादित तरण ताल, वृक्ष के चारों ओर बना चबूतरा, बुनियाद, बैच, खुला प्लेटफार्म

(ख) नाली का पुल, कैंचपिट, गली पिट, चैम्बरगटर इत्यादि,

(ग) बन्द करने वाली दीवार, प्रवेश द्वार, फर्श रहित पोर्च और बरामदा (पोर्टिको), बंदवा (कैनापी), फिसल पट्टी (स्लाइड), गैर आच्छादित सीढ़ियाँ, अनाच्छादित रैम्प इत्यादि,

(घ) वॉचमैन बूथ, पम्प हाऊस, गार्बेज साइट, विद्युत उपगृह, जनरेटर कक्ष और विभिन्न सेवाओं से सम्बन्धित ऐसी अन्य उपयोगी संरचनाएँ,

(ज) 'सरकार' से उत्तराखण्ड राज्य की सरकार अभिप्रेत है,

(झ) 'सदस्य' से प्राधिकरण का सदस्य अभिप्रेत है और इसमें अध्यक्ष भी सम्मिलित है,

(ञ) 'अधिकारी' अधिकारी से प्राधिकरण का अधिकारी अभिप्रेत है,

(ट) 'कार्यवाही' से अधिनियम और उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अन्तर्गत उसके कृत्यों को निर्वहन करने के लिए प्राधिकरण द्वारा संचालित की जाने वाली सभी प्रकार की कार्यवाही अभिप्रेत और सम्मिलित है।

(ठ) 'विनियम' विनियम से समय-समय पर यथा संशोधित उत्तराखण्ड भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2020 अभिप्रेत है,

(ड) 'नियम' नियम से उत्तराखण्ड भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) (सामान्य) नियम, 2017 अथवा अधिनियमके अधीन बनाए गये कोई अन्य नियम, जैसी भी स्थिति हो, अभिप्रेत है

(ढ) 'सचिव' से प्राधिकरण का सचिव अभिप्रेत है,

(ण) 'धारा' से अधिनियम की धारा अभिप्रेत है।

(2) इसमें प्रयोग किए गये शब्द और पद जो इन विनियमों में परिभाषित नहीं किए गए हैं परन्तु अधिनियम या नियमों में परिभाषित किए गये हैं, के वही अर्थ होंगे जो उनके लिए अधिनियम और नियमों में दिये गये हैं।

(3) इन विनियमों में एक वचन में बहुवचन और उसके ठीक विपरीत बहुवचन में एक वचन भी सम्मिलित है।

अध्याय-दो

पंजीकरण, मंजूर रेखांक, अभिन्यास रेखांक, और विशिष्टियों का प्रदर्शन

अतिरिक्त स्थान
जहां मंजूर रेखांक,
अभिन्यास रेखांक
और विशिष्टियां
प्रदर्शित की जायेंगी।

संदर्भ-धारा

11(3)(क)

3 (1) धारा 11 की उपधारा (3) के खण्ड (क) में वर्णित स्थलों के अतिरिक्त सम्प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित स्वीकृत रेखांक, अभिन्यास रेखांक को विशिष्टियों सहित निम्नलिखित स्थानों पर प्रदर्शित करेगा, अर्थात्-

(क) सम्प्रवर्तक के समस्त विपणन कार्यालयों में,

(ख) सम्प्रवर्तक के समस्त अन्य कार्यालयों, जहां से किसी भूखण्ड, अपार्टमेन्ट या भवन, की बुकिंग या विक्रय किया जाता हो,

(ग) सम्प्रवर्तक द्वारा प्राधिकृत सभी भू-सम्पदा, अभिकर्ताओं जिनके माध्यम से किसी भूखण्ड, अपार्टमेन्ट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, की बुकिंग या विक्रय किया जा रहा हो।

(2) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित स्वीकृत रेखांक, अभिन्यास रेखांक को विशिष्टियों सहित सम्प्रवर्तक द्वारा परियोजना स्थल पर भी प्रमुखता से प्रदर्शित किया जायेगा।

(3) उपनियम (1) के संदर्भ में प्रदर्शित किये जाने वाले सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित विशिष्टियों सहित ऐसे मंजूर रेखांक, अभिन्यास रेखांक का परिमाण न्यूनतम तीन फीट x दो फीट होगा।

पंजीकरण का
प्रदर्शन

4

(1) सम्प्रवर्तक, प्राधिकरण में पंजीकृत भू-संपदा परियोजना की पंजीकरण संख्या और पंजीकरण की वैधता अवधि को प्रमुखता से और पठनीय रूप में प्रत्येक विज्ञापन, विज्ञापन सामग्री, विवरणिका और साथ ही साथ परियोजना कार्यालय, परियोजना स्थल तथा बुकिंग कार्यालयों पर प्रदर्शित करेगा।

(2) भू-सम्पदा अभिकर्ता, अपनी पंजीकरण संख्या और उसकी वैधता अवधि को प्रमुखता से तथा पठनीय रूप में प्रत्येक विज्ञापन, विज्ञापन सामग्री और साथ ही अपने कार्यालय में प्रदर्शित करेगा।

अध्याय-तीन

परियोजनाओं/अभिकर्ताओं का पंजीकरण तथा अन्य सम्बन्धित उपबन्ध

- आवंटन पत्र और हस्तान्तरण विलेख का प्रारूप संदर्भ- धारा 4 (2)(घ)
- 5 सम्प्रवर्तक इन विनियमों के साथ क्रमशः अनुलग्नक 1 और 2 के प्रारूपों में आवंटन के पक्ष में अधिनियम में यथा उल्लिखित आवंटन पत्र जारी करेगा और हस्तान्तरण विलेख निष्पादित करेगा।
- वास्तुविद, अभियन्ता और चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट के प्रमाण पत्र का प्रारूप संदर्भ- धारा 4(2)(ड)(घ)
- 6 परियोजना में प्रयोग करने के लिए अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार भू-सम्पदा परियोजना के लिए पृथक् रखे गये बैंक खाते से धनराशि के आहरण हेतु और साथ ही परियोजना की त्रैमासिक अद्यतन प्रगति/स्थिति प्रस्तुत करने के लिए सम्प्रवर्तक इन विनियमों के साथ संलग्न क्रमशः अनुलग्नक 3, 4 एवं 5 के प्रारूपों में परियोजना के वास्तुविद, अभियन्ता और चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट द्वारा जारी प्रमाण पत्र बैंक और प्राधिकरण को उपलब्ध करायेगा। भू-सम्पदा परियोजना के प्रत्येक भवन/भाग के पूर्ण होने पर परियोजना के वास्तुविद और अभियन्ता द्वारा जारी प्रमाण पत्र वहां संलग्न क्रमशः अनुलग्नक 6 और 7 के प्रारूपों में होगा।
- सह/संयुक्त विकास अनुबन्ध के लिए प्रारूप
- 7 (1) जहां परियोजना की भूमि(यों)के स्वामी सम्प्रवर्तक नहीं हैं किन्तु किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्व में है, जिसमें वैयक्तिक रूप से फर्म के निदेशकगण या सह भागीदार सम्मिलित हैं, वहां भूमि (यों) को परियोजना में विकसित करने के लिए सह अनुबन्ध/संयुक्त विकास अनुबन्ध या कोई अन्य अनुबन्ध, चाहे वह किसी नाम से जाना हो, इन विनियमों के साथ संलग्न अनुलग्नक 8 के प्रारूप में होगा। ऐसा अनुबन्ध जहां भूमि स्थित है, वहां के स्थानीय उप निबन्धक से रजिस्ट्रीकृत किया जायेगा। यह सम्प्रवर्तक की बाध्यता होगी कि वह अनुबन्ध को रजिस्ट्रीकृत करेगा।
- (2) जिन मामलों में परियोजना की भूमि सम्प्रवर्तक(को) द्वारा भू स्वामी (मियों) से पट्टे पर अधिग्रहीत की गयी हो वहां पट्टा विलेख भूमि से सम्बन्धित स्थानीय उपनिबन्धक से रजिस्ट्रीकृत किया जायेगा। यह सम्प्रवर्तक की बाध्यता होगी कि वह पट्टा विलेख को रजिस्ट्रीकृत कराये। पट्टे की प्रथम अवधि की पूर्ण समयावधि के लिए पट्टा किराया और पूर्ण पट्टा प्रीमियम का भुगतान सम्प्रवर्तक द्वारा इकाईयों के क्रेताओं को और सामान्य क्षेत्र का आवंटियों/क्रेताओं के संघ/संगम अथवा सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को अन्तरण करने से पूर्व किया जायेगा। यह सम्प्रवर्तक की बाध्यता होगी कि वह परियोजना का प्राधिकरण में पंजीकरण कराने से पूर्व पट्टेदाता से, इकाईयों का एवं भूमि के अनुपातिक अंश का क्रेताओं को और परियोजना भूमि के सामान्य क्षेत्रों अथवा सम्पूर्ण परियोजना भूमि के

- क्रेंताओं के सघ/संगम को अन्तरण/उप पट्टा करने की सहमति और पट्टा के नवीकरण और साथ ही उप पट्टा की शर्तें पट्टा दाता से प्राप्त करें।
- विक्रय के लिए 8 सम्प्रवर्तक जहां परियोजना अवस्थित है, वहां के स्थानीय तप
- अनुबन्ध का रजिस्ट्रीकरण 9 निबन्धक से विक्रय के लिए अनुबन्ध का रजिस्ट्रीकरण कराएगा।
- बुकिंग आवेदन का प्रारूप और उसकी प्रक्रिया 9 कोई व्यक्ति जो किसी भू-सम्पदा परियोजना में किसी प्लैट, भवन, मूखण्ड या इकाई को क्रय करने का इच्छा रखता हो, इन विनियमों के साथ संलग्न अनुलग्नक 9 के प्रारूप, जिसे सम्प्रवर्तक द्वारा इस प्रयोजन के लिए मुद्रित किया हो, में सम्प्रवर्तक को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ टोकन धनराशि, जो क्रय की जाने वाली इकाई की मूल विक्रय मूल्य से 2 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा, भुगतान को जा सकेगी। प्रत्येक आवेदन के शीर्ष में क्रमांक संख्या अंकित होगी। बुकिंग आवेदन पत्र प्राप्त होने पर सम्प्रवर्तक पसदीदा स्थान, यदि कोई हो तो, सहित आवेदित इकाई की उपलब्धता की जांच करेगा और उसके पश्चात आवेदन पत्र के दूसरे भाग को दो प्रतियों में पूर्ण करेगा तथा आवेदित इकाई के विवरण सहित आवेदित इकाई के अनुमोदन अथवा अनुमोदन न होने को इंगित करते हुए एक प्रति आवेदक को निर्गत करेगा।
- आवेदन का प्रस्ताव, आवेदन पत्र और इकाई का आवेदन 10 सम्प्रवर्तक, विकसित/विक्रय की जाने वाली भू-सम्पदा परियोजना में किसी इकाई के क्रय करने का इच्छा रखने वाले किसी व्यक्ति से आवेदन प्राप्त होने पर ऐसी परियोजना में ऐसे किसी इकाई की उपलब्धता की जांच करने के पश्चात इकाई क्रय करने का आशय रखने वाले व्यक्ति को, इकाई को विक्रय करने के लिए इकाई का विवरण और साथ ही कुल मूल्य दर्शाते हुए, प्रस्ताव पत्र भेजेगा और इन विनियमों के साथ संलग्न अनुलग्नक 1 के प्रारूप पर दो प्रतियों में, प्रत्येक पृष्ठ हस्ताक्षरित कर, आवेदन पत्र प्रस्ताव को स्वीकार करने और प्रस्तावित इकाई को क्रय करने के अपने इच्छाकी पुष्टि करने के अनुरोध सहित भेजेगा। यदि इच्छारखने वाला क्रेंता प्रस्ताव को स्वीकार करता है तो वह आवेदन पत्र की दोनों प्रतियों में प्रत्येक पृष्ठ पर हस्ताक्षर करेगा और उसकी एक प्रति सम्प्रवर्तक को भेजेगा और दूसरी प्रति प्रस्ताव पत्र के साथ अपने पास अभिलेख हेतु रखेगा।
- परियोजना के लिए पृथक बैंक खाता 11 (1) सम्प्रवर्तक परियोजना के पंजीकरण से पूर्व परियोजना के लिए किसी अनुसूचित बैंक में एक पृथक बैंक खाता खोलेगा। परियोजना के लिए यही एकमात्र बैंक खाता होगा।

और यह परियोजना में सभी ईकाईयों का कब्जा आवंटियों/क्रेताओं को और साथ ही सामान्य क्षेत्रों का कब्जा आवंटियों के संघ/संगम अथवा सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को हस्तगत करने और परियोजना की सभी ईकाईयों/सामान्य क्षेत्रों के विक्रय विलेख निष्पादित और रजिस्ट्रीकरण होने तक बालू रखा जायेगा। बैंक खाता सभी भूखण्डों/प्लॉट्स/इकाईयों का कब्जा हस्तगत करने और साथ ही विक्रय विलेख निष्पादित किये जाने तक परियोजना निर्माण/विकास की सम्पूर्ण अवधि के दौरान परिवर्तित नहीं किया जायेगा। इस बैंक खाते में परियोजना के लिए प्राप्त सभी धनराशियां, जिसमें परियोजना के लिए लिया गया ऋण, अंश धारकों का धन, निदेशकों/साझीदारों/सह सम्प्रवर्तकों से पूंजी चाहे धनराशि में हो या भूमि/परिसम्पत्ति के रूप में तथा आवंटियों/क्रेताओं से प्राप्त धनराशि सम्मिलित है परन्तु इन तक ही सीमित नहीं है, जमा की जायेगी।

(2) सम्प्रवर्तक, परियोजना के प्रारम्भ से समापन और सभी आवंटितियों/क्रेताओं को तथा आवंटियों के संघ/संगम अथवा सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को कब्जा हस्तगत करने और साथ ही विक्रय विलेखों के निष्पादन और रजिस्ट्रीकरण करने तक परियोजना के लिए एकमात्र तथा पृथक्खाता अनुरक्षित करेगा। इस बैंक खाते में परियोजना के लिए प्राप्त सभी धनराशियां, चाहे वह आवंटियों/क्रेताओं/निदेशकों/साझीदारों/सह सम्प्रवर्तकों, अंश धारियों की धनराशि या ऋण इत्यादि और साथ ही आवंटितियों/क्रेताओं से प्राप्त 30 प्रतिशत भाग परन्तु इस तक सीमित नहीं, जिसे तत्पश्चात् सम्प्रवर्तक(को) के खाते में अन्तर्लित किया जा सकेगा, सहित सभी भुगतान सम्मिलित होंगे।

12 धारा 4 (2)(ठ)(घ) की अनुपालना के प्रयोजनों के लिए सम्प्रवर्तक पृथक् बैंक खाता उत्तराखण्ड में तथा वह भी उस जिले में जहां परियोजना भूमि अवस्थित है, खोलेगा और अनुरक्षित करेगा।

परियोजना कीलागत और अन्य विवरणों 13 (1) सम्प्रवर्तक भू-सम्पदा परियोजना के पंजीकरण तथा परियोजना पंजीकरण के विस्तारण हेतु आवेदन करते समय अधिनियम और नियमों के अधीन यथा अपेक्षित अन्य

अभिलेखों सहित परियोजना लागत का संक्षेप में विवरण भी संलग्न करेगा। परियोजना लागत विवरण में निम्नलिखित प्रारूप में वर्तमान आधार पर भूमि और निर्माण/विकास लागत सम्मिलित होगी, जिसे चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट और अभियन्ता द्वारा प्रमाणित कराया जाएगा और सम्प्रवर्तक अथवा इस प्रयोजन के लिए उसके प्राधिकृत हस्ताक्षरी द्वारा सत्यापित किया गया होगा।

परियोजना लागत विवरण:

1. परियोजना का नाम-
2. सम्प्रवर्तक का नाम-
3. भूमि विवरण-खसरा नं० _____ क्षेत्रफल _____ वर्ग मीटर।
4. कुल परियोजना भूमि का क्षेत्रफल _____ वर्ग मीटर।
5. कुल भूमि लागत रु० _____
6. परियोजना में सभी भवनों का कुल आच्छादित क्षेत्रफल _____ वर्ग मी०
7. कुल परियोजना सन्निर्माण एवं विकास लागत
(क) परियोजना सन्निर्माण मूल्य रु० _____
(ख) विकास मूल्य रु० _____
(ग) कुल रु० _____
8. परियोजना की कुल लागत (6+7) रु० _____

(2) पंजीकरण और पंजीकरण के विस्तारण के लिए आवेदन करते समय सम्प्रवर्तक निम्नलिखित प्रारूप में परियोजना का विवरण संलग्न करेगा, जिसे परियोजना के वास्तुविद द्वारा प्रमाणित तथा सम्प्रवर्तक या उसके प्राधिकृत हस्ताक्षरी द्वारा सत्यापित किया जायेगा-

परियोजना का संक्षिप्त विवरण:

परियोजना का नाम:

सम्प्रवर्तक का नाम:

अभिन्यास स्वीकृति का विवरण:

स्वीकृति संख्या:

स्वीकृति तारीख: वैधता अवधि:

द्वारा स्वीकृत:

(प्राधिकारी का नाम)

नक्शा स्वीकृति विवरण:

स्वीकृति संख्या:

स्वीकृति तारीख: वैधता अवधि:

द्वारा स्वीकृत

(प्राधिकारी का नाम)

अभिन्यास/नक्शा में उपान्तरण

(यदि कोई हो)

स्वीकृति संख्या: स्वीकृति तारीख: वैधता अवधि:

द्वारा स्वीकृत:

(प्राधिकारी का नाम)

अनुमोदित योजना के अनुसार इकाईयों की संख्या:

क्र० सं०	श्रेणी (भूखण्ड/ दुकान/प्लॉट/.....)	उपश्रेणी (प्रकार)	इकाईयों की संख्या
1	2	3	4

कुल इकाईयां-

- (3) सम्प्रवर्तक परियोजना के पंजीकरण के लिए आवेदन पत्र के प्रस्तुतीकरण के समय प्राधिकरण को परियोजना के आकलित नकदी प्रवाह और बहिर्वाह के साथ विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगा।
- (4) सम्प्रवर्तक परियोजना के पंजीकरण के लिए आवेदन करते समय या परियोजना में इकाईयों के विक्रय के विज्ञापन से पूर्व प्राधिकरण को पैम्पलेट, प्रोस्पेक्टस, विवरणिका या कोई अन्य विज्ञापन सामग्री की प्रतियां प्रस्तुत करेगा और प्राधिकरण की वेबसाइट पर भी उन्हें अपलोड करेगा।
- 14 सम्प्रवर्तक द्वारा शपथपत्र का प्रस्तुतीकरण संदर्भ धारा 4(2) संप्रवर्तक या उसका प्राधिकृत हस्ताक्षरी किसी भू-सम्पदा परियोजना के पंजीकरण के लिए आवेदन करते समय अधिनियम की धारा 4 की उप धारा (2) के खण्ड (1)(स) के उपबन्धों के अनुसार नोटरी द्वारा सम्यक रूप से सत्यापित शपथ पत्र प्रस्तुत करेगा जिसमें उसका नाम, पिता/पति का नाम, आयु, पता और सम्प्रवर्तक/सम्प्रवर्तकों की फर्म में उसके द्वारा धारित पद स्पष्ट रूप से उल्लिखित किया जायेगा। शपथ पत्र में सम्प्रवर्तक फर्म के शपथ पत्र प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति को प्राधिकृत करने सम्बन्धी निदेशक मण्डल की बैठक एवं प्रस्ताव के दिनांक सहित विवरण भी दिया जायेगा।
- 15 परियोजना के समापन की तारीख की घोषणा संदर्भ 4(2)(1)(ग) अधिनियम की धारा 4 (2) (1) (ग) के अधीन शपथपत्र द्वारा पूरित प्रपत्र ख में सम्प्रवर्तक द्वारा इंगित की गयी परियोजना की समापन तिथि सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अभिन्यास/योजना की वैधता तिथि से आगे की नहीं होगी। चालू परियोजनाओं के मामले जिनके सम्बन्ध में पूर्ण होने का दावा किया जाय और जिनके सम्बन्ध में समापन प्रमाण पत्रप्राप्त नहीं किया गया है अथवा यदि समापन प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है किन्तु अभी तक उसकी सभी इकाईयां बुक या विक्रीत नहीं हुई हैं, के लिए यह शर्त लागू नहीं होगी।
- 16 सम्प्रवर्तक द्वारा परियोजना का विवरण रेस वेबसाइट संदर्भ धारा 11 की उपधारा (6) के अनुसार निम्नलिखित विवरण तैयार और अनुरक्षित करेगा तथा प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजना के वेबपेज में अपलोड करेगा तथा उसके साथ ही इसे परियोजना स्थल तथा लगाये गये अभिकर्ताओं सहित

पर अपलोड किया
जाना

संदर्भ धारा 11(6)
और धारा 4(2)(ठ)

सभी अन्य बुकिंग स्थानों पर रखेगा-

(क) भू-सम्पदा परियोजना के परियोजना अभियन्ता, वास्तुविद, चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट, टेकेंदार, परियोजना प्रबन्धक और अन्य विशिष्ट अधिकारियों का (उनके नाम, पते, रजिस्ट्रीकरण संख्या, फोन नम्बर तथा ई-मेल आईडी) और साथ ही केवल परियोजना के लिए खोले गये एवं संचालित पृथक बैंक खाता (खाते का नाम, शाखा का नाम और बैंक शाखा का पता तथा उसके फोन नम्बर सहित) का विवरण।

(ख) इस सम्बन्ध में चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट, वास्तुविद और अभियन्ता द्वारा दिये गये प्रमाण पत्र सहित घटकवार विवरण के साथ परियोजना की त्रैमासिक वित्तीय और भौतिक प्रगति रिपोर्ट।

(ग) इकाई विवरण, उनकी कीमत, उनके विरुद्ध संग्रहीत धनराशि और परियोजना खाते में जमा की गयी धनराशि तथा इस खाते से आहरित की गयी धनराशि सहित सभी बुकिंगों, आवंटनों, निष्पादित विक्रय के लिए अनुबन्ध और निष्पादित हस्तान्तरण विलेखोंकी आवंटियों/क्रेताओं के नामों, सम्पर्क नम्बरों और आवंटियों/क्रेताओं के ई-मेल पतों सहित त्रैमासिक अद्यतन सूची।

(घ) परियोजना के लेखों के विवरण का प्रमाण पत्र-सह-वार्षिक रिपोर्ट सहित, अधिनियम की धारा 4 (2)(1) के तिसरे परन्तुक में यथा उल्लिखित, सभी पूर्ववर्ती वित्तीय वर्षों के लिए चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट, जो संप्रवर्तक के उद्यम का साविधिक सम्परीक्षक है, से सम्यक रूप से प्रमाणित और हस्ताक्षरित यहा संलग्न अनुलग्नक 10 के प्रपत्र में परियोजना के लेखा के सम्परीक्षित लेखे तथा ऑडिट रिपोर्ट।

स्पष्टीकरण 1 - पृथक बैंक खाते से धनराशि के आहरण के प्रयोजनों के लिए पंजीकृत भू-सम्पदा परियोजना की प्रगति को सत्यापित करने वाला चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट उस चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट से भिन्न होगा जो संप्रवर्तक के उद्यम का साविधिक सम्परीक्षक है।

स्पष्टीकरण 2 - यदि साविधिक सम्परीक्षक द्वारा अनुलग्नक 10 के प्रपत्रमें जारी फार्म से पता चलता है कि परियोजना वास्तुविद, अभियन्ता या चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट द्वारा जारी किसी प्रमाण पत्र में झूठी अथवा गलत सूचना है और किसी विशिष्ट परियोजना के लिए संग्रहीत राशियां परियोजना के लिए उपयोग नहीं की गई हैं तथा आहरण परियोजना की पूर्णता के प्रतिशत के अनुपात के अनुरूप नहीं है, तो प्राधिकरण अधिनियम और नियमों में यथा उल्लिखित दण्डक कार्रवाई के अतिरिक्त मामले को वास्तुविद, इंजीनियर या चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट के उक्त पेशेवरों के सम्बन्धित

विनियामक निकाय को उनकी सदस्यता समाप्त करने सहित उनके विरुद्ध आवश्यक दायित्व कार्रवाई के लिए भेजेगा।

(ड)भूस्वामी (मियों), संयुक्त विकास सहभागी (मियों) और आबंटियों/क्रेताओं के साथ परियोजना भूमि(यों) से सम्बन्धित विवादों की त्रैमासिक अद्यतन सूची और विवादों के सम्बन्ध में अद्यतन स्थिति भी।

- आवेदन पत्रों की लिखित प्रतियों को प्रस्तुत करना और अन्य अपेक्षाएं
- 17 (1) सम्प्रवर्तक तथा अभिकर्ता क्रमशः परियोजना या अभिकर्ता हेतु पंजीकरण के लिए आवेदन करते समय अपने आवेदन पत्र और सभी अन्य अपेक्षित अभिलेखों की, उनके इलेक्ट्रॉनिक रूप में आनलाईन प्रस्तुत किये जाने के साथ हार्ड कॉपी प्रस्तुत करेंगे।
- (2) सम्प्रवर्तक अधिनियम की धारा 4 (2)(ग) के अनुसार परियोजना के निबन्धन के लिए आवेदन के साथ परियोजना अथवा परियोजना के प्रत्येक ढरण, जैसी भी स्थिति हो, के लिए समस्त अपेक्षित अनुमोदनों और प्रारम्भ प्रमाण पत्र की अभिप्रमाणित प्रतियां प्रस्तुत करेंगे। यदि किसी मामले में परियोजना के लिए कुछ अनुमोदन, स्वीकृत रेखांक के सिवाय, पंजीकरण आवेदन प्रस्तुत करने के समय पर लम्बित हों तो सभी लम्बित अपेक्षित अनुमोदनों की सूची इस उद्देश्य हेतु सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत आवेदनों की प्रति के साथ शपथ पत्र सहित एक घोषणा पत्र प्रस्तुत करेगा और जैसे ही लम्बित अनुमोदन प्राप्त हो जायें, उन्हें प्रस्तुत करेगा।
- सम्प्रवर्तक द्वारा बहुमत अधिकारों और दायित्वों का अन्तरण
- संदर्भ- धारा 15
- कब्जा सौंपने के लिए इकाई का बीमा
- संदर्भ- धारा 16
- सम्प्रवर्तक द्वारा अनुरक्षित निधि का अनुरक्षण तथा सम्पत्ति का विवरण
- 18 सम्प्रवर्तक धारा 15 की उपधारा (1) के अधीन भू-सम्पदा परियोजना के सम्बन्ध में अपने बहुमत अधिकारों और दायित्वों के अन्तरण या समनुदेशन हेतु प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त करने के लिए आवेदन करते समय रु० 10000.00 मात्र (रुपये दस हजार मात्र) का शुल्क जमा करेगा।
- 19 सम्प्रवर्तक, विक्रय के लिए अनुबन्ध के निष्पादन के तत्काल पश्चात किसी व्यक्ति को आवंटित इकाई जिसके सम्बन्ध में विक्रय के लिए अनुबन्ध निष्पादित किया गया है, का कब्जा सौंपने के आश्वासन के सम्बन्ध में कुल मूल्य के विरुद्ध समुचित धनराशि का बीमा प्राप्त करेगा। ऐसा बीमा, आबंटियों/क्रेता को इकाई के कब्जा सौंपने और उसके पक्ष में हस्तान्तरण विलेख निष्पादित करने तक चालू रखा जाएगा तथा नवीनीकृत किया जाएगा।
- 20 (1) अधिनियम और नियमों के उपबन्धों के अधीन धन वापसी, ब्याज, विलम्ब कब्जा ब्याज का भुगतान, शांति तथा क्षतिपूर्ति के सम्बन्ध में प्रभावी और समयान्तर्गत अनुपालना के लिए सम्प्रवर्तक कुल विक्रय मूल्य में से

आबटिती/आशयित क्रेताओं/क्रेताओं से प्राप्त धनराशि के 10 प्रतिशत के समतुल्य राशि की एक अनुरक्षित निधि का अनुरक्षण करेगा। यह धनराशि अर्थात्-आबटियों/क्रेताओं से संग्रहीत धन के 30 प्रतिशत भाग का एक तिहाई हिस्सा सम्प्रवर्तक द्वारा संग्रहीत धनराशि के 30 प्रतिशत भाग में से पृथक रखी जायेगी। यह निधि किसी अनुसूचित बैंक में ब्याज धारक बैंक खाते में जमा और अनुरक्षित की जायेगी तथा इस खाते से किसी धनराशि का प्राधिकरण की पूर्व अनुमति या प्राधिकरण और/अथवा न्याय निर्णयक अधिकारी और/या मू-सम्पदा अपीलीय न्यायाधिकरण के विशेष रूप से उपरोक्त उद्देश्य के लिए निर्गत जारी आदेशों के अनुपालन के अतिरिक्त आहरण नहीं किया जाएगा।

यह निधि प्राधिकरण में गिरवी रहेगी। अनुरक्षित निधि को सभी इकाइयों का कब्जा सौंपने के 5 वर्ष के अन्त तक या उक्त अपेक्षा के सम्बन्ध में प्राधिकरण तथा/या मू-सम्पदा न्याय निर्णयन अधिकारी और/या मू-सम्पदा अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेश(शों) की अन्तिम अनुपालना जो भी बाद में हो, तक अनुरक्षित किया जायेगा;

परन्तु यह कि सामान्य सुविधाओं/क्षेत्र के साथ परियोजना के समापन पर और साथ ही, उनके विक्रय विलेखों के निष्पादन किये जाने सहित, क्रेताओं/आबटियों को सभी इकाइयों को और सामान्य क्षेत्रों को आबटियों के संगम/संघ या सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को सौंपने पर सम्प्रवर्तक प्राधिकरण के पक्ष में किसी अनुसूचित बैंक से समान धनराशि की बैंक गारण्टी जो उक्त अनुरक्षित निधि को प्रतिस्थापित करेगी, की व्यवस्था का विकल्प चुन सकेगा;

परन्तु यह और कि आरक्षित निधि का अनुरक्षण या बैंक गारण्टी किसी भी रूप में अधिनियम और नियमों के उपबन्धों के अनुसार धनराशि वापसी, ब्याज का भुगतान, बिलम्ब कब्जा अवधि हेतु ब्याज और क्षतिपूर्ति के साथ-साथ प्राधिकरण, न्याय निर्णयन अधिकारी और/या मू-सम्पदा अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेशों की अनुपालना के सम्बन्ध में सम्प्रवर्तक की बाध्यताओं और उत्तरदायित्वों को सीमित नहीं करेगी।

- (2) परियोजना के पंजीकरण का आवेदन प्रस्तुत करते समय सम्प्रवर्तकों के भागीदारों/निदेशकों (संप्रवर्तक कंपनी, भागीदारी फर्म, सोसाईटी या अन्य फर्म होने के मामले में) सहित, संप्रवर्तक उत्तराखण्ड राज्य तथा उसके बाहर स्थित सभी सम्पत्तियों का विवरण (सम्प्रवर्तक फर्म/कंपनी तथा उसके प्रत्येक भागीदार/निदेशक की अचल सम्पत्तियों और बैंक खातों सहित) उपलब्ध करायेगा।

- (3) सम्प्रवर्तक अपनी परियोजना के पंजीकरण के लिए आवेदन प्रस्तुत करते समय, कम्पनी/फर्म/सोसाइटी के भागीदारों/निदेशकों सहित अपने वैयक्तिक PAN कार्ड और आधार कार्ड की हस्ताक्षरित फोटो प्रतियां उपलब्ध करावेंगे।
- 21 आवंटियों और आवंटियों के संगम/संघ को मंजूर रेखांक और अन्य अभिलेखों का सौंपा जाना
संदर्भ- धारा 17
- 22 सम्प्रवर्तक आवंटी/क्रेता को इकाई का भौतिक कब्जा सौंपने के समय परियोजना के स्वीकृत रेखांक/अभिन्यास रेखांक के साथ-साथ विद्युत, जल आपूर्ति, नाली योजना और इकाई के समस्त संरचनात्मक आरेखण सहित विस्तृत विशिष्टियां आवंटी/क्रेता को सौंपेगा। इसी प्रकार सम्प्रवर्तक, सामान्य क्षेत्रों, अवसंरचना और सुविधाओं का भौतिक कब्जा आवंटियों के संगम/संघ अथवा सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को सौंपते समय विस्तृत विशिष्टियां, विद्युत, जल आपूर्ति, नाली योजना सहित सम्पूर्ण परियोजना के स्वीकृत रेखांक/अभिन्यास रेखांक हस्तगत करेगा।
- 22 हस्तान्तरण विलेख का निष्पादन
संदर्भ- धारा 17
- 22 सम्प्रवर्तक इन विनियमों के अनुलग्नक 2 के रूप में प्रारूप में संलग्न प्रारूप में आवंटी के पक्ष में इकाई का हस्तान्तरण और आवंटियों के संगम/संघ अथवा सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में सामान्य क्षेत्रों, सुविधाओं एवं संरचनाओं का हस्तान्तरण विलेख भौतिक कब्जा सौंपने के तुरन्त पश्चात निष्पादित करेगा, परन्तु यह भौतिक कब्जा देने के तीस दिन के भीतर किया जाएगा।

अध्याय-चार

शिकायतें एवं सम्बन्धित मामले

- 23 शिकायतों का दर्ज किया जाना
संदर्भ - धारा 31
- (1) शिकायतकर्ता(गण) और प्रतिपक्षी(गण) जब शिकायत और उत्तर दाखिल करें और अन्य कथन तथा साक्ष्य प्रस्तुत करें तो वे अभिवचनों के और दाखिल किये जा रहे अभिवचनों, कथनों और साक्ष्यों की वास्तविकता और सत्यता के समर्थन में नोटरी द्वारा सत्यापित शपथपत्र भी प्रस्तुत करेगा।
- (2) इनके इलेक्ट्रॉनिक रूप में ऑनलाइन प्रस्तुत करने सहित शिकायतकर्ता और उत्तरदाता यथास्थिति अपनी शिकायत, उत्तर और साक्ष्य की लिखित प्रतियां भी शिकायतकर्ताओं तथा उत्तरदाताओं की संख्या से एक अधिक संख्या में प्रस्तुत करेगा।
- (3) शिकायतकर्ता और उत्तरदाता अभिवचनों और साक्ष्यों की स्वप्रमाणित प्रतियां उनके प्रत्येक पृष्ठ पर हस्ताक्षर करते हुए प्रस्तुत करेगा जब तक कि वे संलग्नाकों के रूप में शपथपत्र के साथ न दिये गये हों। शिकायत/उत्तर में वे अपने अथवा अधिकृत हस्ताक्षरी/व्यक्ति की (यदि यह कोई फर्म या कम्पनी हो का) स्वप्रमाणित फोटोग्राफ चिपकाएंगे।
- (4) यदि किसी शिकायत की जांच के दौरान ऐसा हो कि डाक द्वारा और/अथवा ई-मेल द्वारा उपस्थित होने और उत्तर प्रस्तुत करने के लिए नोटिस हस्तगत नहीं हुआ और यह

निश्चित किया जाय कि नोटिस को प्रत्यर्थी के पते के स्थान में व्यापक रूप से परिचालित दैनिक समाचार पत्र में प्रकाशन के माध्यम से तामील किया जाये तो ऐसा प्रकाशन, प्राधिकरण/न्याय निर्णयन अधिकारी के निर्देश पर, शिकायतकर्ता द्वारा स्वयं के व्यय पर किया जायेगा।

- (5) प्राधिकरण सभी सुनवाई/कार्यवाहियों को सूचना प्रौद्योगिकी और/या वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम संचालित कर सकेगा और पत्रावलियों को इलेक्ट्रॉनिक रूप में अनुरक्षित करने का प्रबन्ध कर सकेगा।

अध्याय-पांच

प्राधिकरण का कार्यालय और कृत्य

- | | | |
|---|----|---|
| प्राधिकरण का कार्यालय, कार्यालय अवधि और उसकी बैठकें | 24 | (1) प्राधिकरण का कार्यालय देहरादून में अवस्थित होगा।
(2) प्राधिकरण अपनी कार्यवाहियां कार्य दिवसों में अपने कार्यालय में या अपनी अधिकारिता के किसी अन्य स्थान और समय पर जैसा नियत किया जाय या अपेक्षित हो, संचालित कर सकेगा। |
| प्राधिकरण की भाषा | 25 | प्राधिकरण की कार्यवाहियां हिन्दी या अंग्रेजी में संचालित की जायेंगी। |
| अभिलेखों का अभिप्रमाणन | 26 | कोई अभिलेख जिसका प्राधिकरण से अधिप्रमाणन अपेक्षित हो, प्राधिकरण की मुद्रा के (सील) अधीन जारी किया जायेगा तथा सचिव अथवा इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा प्राधिकृत अन्य अधिकारी द्वारा हस्ताक्षर किया जायेगा। |
| प्राधिकरण के अधिकारियों तथा कर्मचारियों तथा परामर्शियों इत्यादि की नियुक्ति | 27 | (क) राज्य सरकार के अनुमोदन के अध्याधीन प्राधिकरण को विभिन्न कार्यों के निर्वहन के लिए सचिव, अधिकारियों और/या अन्य कर्मचारियों की नियुक्ति करने की शक्ति होगी। ऐसे सचिव/अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों की सेवा की योग्यताएं, अनुभव और शर्तें तथा निबन्धन और नियुक्तियां ऐसे विनियमों के अध्याधीन होंगी जो प्राधिकरण द्वारा विहित की जायें। जब तक प्राधिकरण द्वारा इस मामले में विनियम अधिसूचित नहीं कर दिये जाते तब तक इन पदों पर नियुक्तियां सरकार के निर्देशों के अनुसार की जायेंगी।
(ख) प्राधिकरण अपने कृत्यों के निर्वहन के लिए प्राधिकरण की सहायता हेतु परामर्शी, अभियन्ता, वास्तुविद, वकील और/या चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट नियुक्त या सहबद्ध कर सकेगा।
(ग) प्राधिकरण का यदि यह मत है कि सम्प्रवर्तक या तो परियोजना लेखा उपलब्ध नहीं करा रहा है या उपलब्ध कराया गया लेखा अशुद्ध या अपूर्ण प्रतीत होता है तो प्राधिकरण परियोजना के लेखाओं के अन्वेषण और जांच के लिए किसी चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट को नियुक्त या सहबद्ध कर सकेगा। इस हेतु चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट की सहबद्धता पर जाने वाला खर्च सम्प्रवर्तक द्वारा अपनी स्वयं की निधि से वहन किया जाएगा होगा और |

प्राधिकरण सम्प्रवर्तक को यह आदेश या निर्देश दे सकेगा कि वह धनराशि को प्राधिकरण में जमा करे या प्राधिकरण धारा 40(1) तथा नियम 23 के अधीन उसकी वसूली कर सकेगा।

(क) सचिव प्राधिकरण का मुख्य कार्यकारी अधिकारी होगा और वह अपनी शक्तियों का प्रयोग तथा दायित्वों का निर्वहन प्राधिकरण के नियंत्रणाधीन करेगा।

(ख) प्राधिकरण अधिनियम के अधीन अपने कृत्यों के निर्वहन में सचिव से ऐसी सहायता ले सकेगा जैसा वह ठीक समझे।

(ग) विशेषकर इस विनियम के उप विनियम (क) और (ख) के उपबन्धों की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डालने बिना सचिव निम्नलिखित शक्तियों का प्रयोग और दायित्वों का निर्वहन करेगा, अर्थात्—

(एक) उसकी अभिरक्षा में प्राधिकरण के अभिलेख और मुद्रा (सील) रहेगी।

(दो) वह प्राधिकरण से सम्बन्धित सभी दस्तावेजों जिनमें अन्य के साथ-साथ शिकायतें, आवेदन या संदर्भ सम्मिलित होंगे, को प्राप्त करेगा।

(तीन) वह दस्तावेजों जिसमें अन्य के साथ शिकायतें, आवेदन या संदर्भ सम्मिलित हैं, की सन्निरीक्षा करेगा और उसे उन पर स्पष्टीकरण मंगाने अथवा उनमें सुधार कराने का तथा ऐसे दस्तावेजों की स्वीकारोक्ति या उन्हें खारिज करने के सम्बन्ध में समुचित निर्देश जारी करने का अधिकार होगा।

(चार) वह प्राधिकरण के समक्ष योजित मामलों में विभिन्न पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत अभिव्यक्तियों के सार और संक्षेप तैयार करेगा या करायेगा।

(पांच) वह अधिनियम या नियमों के अधीन ऐसे कार्यों को करेगा जो कि उसे प्राधिकरण द्वारा सामान्य या विशेष आदेशों द्वारा प्रत्यायोजित किया जाये।

(छ) वह प्राधिकरण द्वारा प्रयोक्तव्य शक्तियों से सम्बन्धित कार्रवाईयों में प्राधिकरण की सहायता करेगा।

(सात) वह बैठक के लिए नोटिस उपलब्ध करायेगा, बैठक के लिए एजेन्डा और प्राधिकरण की बैठकों की कार्यवाहियों के कार्यवृत्त तैयार करेगा।

(आठ) वह, प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों को अभिप्रमाणित करेगा।

(नौ) वह जहां तक सम्भव हो, प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों के अनुपालन का अनुश्रवण करेगा और उनकी किसी गैर अनुपालना को प्राधिकरण के सञ्ज्ञान में लाएगा।

(दस) उसे, सरकार या अन्य कार्यालयों, कंपनियों और फर्मों या किसी अन्य पक्ष से, जैसा प्राधिकरण द्वारा निर्देशित किया जाय, ऐसी सूचना और दस्तावेज, रिपोर्ट,

अभिलेख इत्यादि, जैसा कि अधिनियम और नियमों के अधीन प्राधिकरण के कृत्यों के दक्षतापूर्वक निर्वहन करने के प्रयोजनों हेतु आवश्यक समझा जाये, प्राप्त करने और उन्हें प्राधिकरण के समक्ष रखने का अधिकार होगा।

(ग्यारह) वह प्राधिकरण के निर्णय पर अधिनियम के अधीन यथा अपेक्षित विभिन्न प्रमाण पत्र जारी करेगा। वह प्राधिकरण की ओर से पत्रों को भी जारी करेगा।

(बारह) वह प्राधिकरण के निर्णयों के अनुसार कलेक्टरों को वसूली प्रमाण पत्र जारी करेगा और साथ ही धारा 80 के अधीन किसी मजिस्ट्रेट को शिकायतें योजित करेगा।

स्पष्टीकरण इस विनियम के प्रयोजन के लिए प्राधिकरण में अध्यक्ष, सदस्य और/या प्राधिकरण का न्याय निर्णयन अधिकारी सम्मिलित है।

29 सचिव की अनुपस्थिति में इस संदर्भ में प्राधिकरण द्वारा प्राधिकृत अधिकारी सचिव के कृत्यों का निर्वहन करेगा।

30 प्राधिकरण को, सभी समयों पर, या तो किसी हित बद्ध या प्रभावित पक्षकार के आवेदन पर या स्वमेव प्राधिकरण के सचिव या किसी अधिकारी द्वारा जारी किसी आदेश या की गयी कार्रवाई को, यदि वह उचित समझे, पुनरीक्षित, प्रत्याहरित, परिवर्धित, उपान्तरित, संशोधित, परिवर्तित या अन्यथा बदलनेकी शक्ति होगी।

31 सचिव प्राधिकरण के अनुमोदन से, इन विनियमों द्वारा या अन्यथा अपेक्षित सचिव द्वारा किये जाने वाले किसी कृत्य को प्राधिकरण के किसी अधिकारी को प्रत्यायोजित कर सकेगा।

निरीक्षण और
अभिलेखों की प्रतियां

32 (1) किसी शिकायत के पक्षकारों या मू-सम्पदा परियोजना/अभिकर्ता के पंजीकरण के लिए आवेदक सहित कोई व्यक्ति किसी अभिलेख के किसी दस्तावेज के निरीक्षण अथवा प्रति के लिए यहां सलमन अनुलग्नक 11 के प्रपत्र में आवेदन कर सकेगा। आवेदन के साथ ऐसी धनराशि, जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्धारित किया जाय, के शुल्क का भुगतान किया जाएगा। आवेदन में ऐसे दस्तावेज, जिसकी प्रति चाही गई है और अभिलेख जिनसे सम्बन्धित वह दस्तावेज है, का विवरण दिया जाएगा।

(2) यहां उप विनियम (4) के अधधीन प्राधिकरण के अभिलेख, शुल्क का भुगतान करने और प्राधिकरण के यथानिर्देशित निबन्धनों की अनुपालना करने पर सभी के लिए निरीक्षण हेतु खुले रहेंगे।

(3) शुल्क का भुगतान करने और प्राधिकरण द्वारा यथानिर्देशित निबन्धनों की अनुपालना करने के अधधीन प्राधिकरण, ऐसी शर्तों और निबन्धनों, जैसा प्राधिकरण उचित समझे, पर प्राधिकरण में उपलब्ध अभिलेखों और कागजातों की अभिप्रमाणित प्रतियां आपूर्ति के लिए किसी व्यक्ति को, जो

प्रपत्र 11 में आवेदन करे, उपलब्ध करायेगा। प्राधिकरण, अभिलेखों की सत्यापित प्रतियों की आपूर्ति के लिए प्राप्त निवेदनों पर समय पर प्रतिक्रिया सुनिश्चित करने हेतु एक अधिकारी को पदाभिहित करेगा जो अनुरोध की प्राप्ति की तारीख से 10(दस) कार्यदिवसों की अवधि के भीतर अनुरोध किये गये अभिलेखों की सत्यापित प्रतियां प्रेषित करने का यत्न करेगा। तत्काल आधार पर प्रतियां प्राप्त करने के लिए शीघ्रता को दर्शाने के लिए आवेदन के दाहिनी ओर सबसे ऊपर 'तत्काल' शब्द लिखा जाना होगा और ऐसे मामलों में सत्यापित प्रतियां तीन कार्यदिवसों की अवधि के भीतर जारी की जायेंगी। तत्काल आवेदन के लिए शुल्क सामान्य आवेदनों के शुल्क का दुगुना होगा।

- (4) प्राधिकरण, आदेश द्वारा निर्देश दे सकेगा कि प्राधिकरण में अनुरक्षित कोई सूचना, अभिलेख और कागजात/सामग्री गोपनीय या विशेषाधिकारित है और निरीक्षण या सत्यापित प्रतियां आपूर्ति करने के लिए उपलब्ध नहीं होंगे, और प्राधिकरण यह भी निर्देश दे सकेगा कि ऐसे अभिलेख, कागजात या सामग्री, प्राधिकरण द्वारा विशिष्ट रूप से प्राधिकृत के अतिरिक्त, किसी रीति में उपयोग नहीं की जाएगी।
- (5) प्राधिकरण, अभिलेखों के निरीक्षण के लिए लगाये जाने वाले शुल्क और अभिलेखों, आदेशों, निर्णयों इत्यादि की प्रतियां प्राप्त करने के लिए शुल्क नियत करेगा, परन्तु यह कि सूचना के अधिकार अधिनियम के अधीन दी जाने वाली सूचनाएं उस विधि के उपबन्धों के अधीन शासित होंगी, परन्तु यह और कि अभिलेखों की प्रतियां, जो स्वयं में प्रति या उसी प्रकार की हों, नहीं दी जायेंगी।
- (6) किसी व्यक्ति को न तो अपने साथ कोई पैन अथवा स्थायी लाने की या प्रयोग करने की अनुमति होगी और न ही उसे किसी अभिलेख या कागजात पर निशान लगाने या निरीक्षण किये जा रहे किसी अभिलेख या कागजात की किसी प्रकार से काट-छांट करने की अनुमति होगी।
- (7) प्रति की प्रतियां चाहे वह फोटोप्रति, कम्प्यूटर प्रिंट, ई-मेल प्रिंट इत्यादि हों, जारी नहीं की जायेंगी और केवल मूल अभिलेखों की प्रतियां ही जारी की जायेंगी।

33 सरकार, मू-सम्पदा अपीलीय न्यायाधिकरण और/या माननीय उच्च न्यायालय/उच्चतम न्यायालय और साथ ही प्राधिकरण के अधिकारी को कार्यालय प्रयोजन हेतु किसी अभिलेख के दस्तावेज की प्रतियां निशुल्क प्रदान की जायेंगी।

सूचना के लिए

34 कोई व्यक्ति या कोई पक्षकार जो किसी शिकायत की संख्या और वर्ष या मू-सम्पदा परियोजना पंजीकरण की आवेदन संख्या

या भू-सम्पदा अभिकर्ता पंजीकरण की आवेदन संख्या तथा शिकायत में पक्षकारों के नाम या भू-सम्पदा परियोजना/अभिकर्ता के पंजीकरण के लिए आवेदक(कों) के नाम जानने का इच्छुक हो, वह इस सम्बन्ध में आवेदन देगा। आवेदन प्राप्त होने पर उस व्यक्ति को अपेक्षित सूचना उपलब्ध कराई जायेगी। कथित सूचना चाहने के लिए आवेदन देने वाले उस व्यक्ति से रू० 50 का शुल्क लिया जाएगा।

- 35 (1) अधिरोपित किसी शरित या किसी निरीक्षण अथवा प्रतिलिपि शुल्क से प्राप्त दैनिक नकद धनराशि, का दैनिक आधार पर एक पत्रिका में उसकी बायीं ओर प्रत्येक मामले के विवरण सहित अभिलिखित और अनुरक्षित किया जायेगा। इस प्रकार दैनिक रूप से प्राप्त धनराशि विलम्बतम अगले कार्यदिवस तक प्राधिकरण के खाते में जमा की जायेगी, जिसकी प्रविष्टि पत्रिका के दाहिनी ओर अभिलिखित/अनुरक्षित की जायेगी।
- (2) प्राधिकरण में एक पत्रिका भी अनुरक्षित की जाएगी जिसमें प्राधिकरण/न्याय निर्णयन अधिकारी के शरित अधिरोपित करने सम्बन्धी प्रत्येक आदेश अथवा किसी व्यक्ति को धन जमा करने के सम्बन्ध में निर्देश को उसके संक्षिप्त विवरण सहित अभिलिखित/अनुरक्षित किया जाएगा। शरित धनराशि या धन की प्राप्ति पर एक सम्बन्धित प्रविष्टि भी उक्त प्रविष्टियों के सापेक्ष अभिलिखित/अनुरक्षित की जाएगी। सम्बन्धित व्यक्ति को सूचना देने तथा धनराशियों की वसूली के सम्बन्ध में आवश्यक कार्रवाई नियमित आधार पर की जाएगी।
- 36 प्राधिकरण के कर्मचारी प्राधिकरण के अभिलेख अपने घर नहीं ले जाएंगे और अपना कार्य प्राधिकरण के कार्यालय में समाप्त करेंगे

अध्याय-छः
प्राधिकरण की बैठकें

बैठकों की संख्या
और प्रकार

37 अधिनियम के अधीन अपने कार्यों के निर्वहन के प्रयोजन के लिए प्राधिकरण यथा अपेक्षित संख्या में और स्थानों पर बैठकें आयोजित करा सकेगा। प्राधिकरण निम्न प्रकार की बैठकें संचालित कर सकेगा, अर्थात् -

(क) अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों के उपबन्धों के अनुसार कारोबार सम्बन्धी और संचालित की जाने वाली कार्यवाहियों से सम्बन्धित सामान्य बैठकें, और

(ख) ऐसे मामलों, जिन पर अध्यक्ष या किसी अन्य सदस्य की राय में तत्काल विचार करना आवश्यक हो, से सम्बन्धित विशेष बैठकें।

बैठकों का समय
और स्थान

- 38 (1) प्राधिकरण की बैठकें सामान्यतः उसके प्रधान कार्यालय में आयोजित की जायेगी। प्राधिकरण अपनी अधिकारिता क्षेत्र में किसी अन्य स्थान, जब कभी प्राधिकरण की राय में ऐसा करना समीचीन हो, पर भी बैठकें आयोजित कर सकेगा।
- (2) अध्यक्ष, सदस्यों से परामर्श करके अग्रिम रूप में प्राधिकरण की प्रत्येक बैठक के लिए तारीख, समय और स्थान तथा एजेण्डा नियत करेगा।
- (3) प्राधिकरण की प्रत्येक बैठक का नोटिस ऐसे आशयित बैठक का समय, तारीख और स्थान सूचित करते हुए अध्यक्ष द्वारा या अध्यक्ष द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य अधिकारी द्वारा हस्ताक्षरित किया जायेगा।
- (4) किसी बैठक का नोटिस एजेण्डे के साथ बैठक की तारीख से न्यूनतम 7 दिन पूर्व प्रत्येक सदस्य और किसी अन्य व्यक्ति, जिसकी बैठक में उपस्थिति अपेक्षित हो, को प्रेषित किया जायेगा, परन्तु यह कि प्राधिकरण की किन्हीं कार्यवाहियों को केवल इस कारण से चुनौती नहीं दी जाएगी कि किसी सदस्य को बैठक का नोटिस अप्राप्त है या बैठक के लिए नोटिस अत्य समय का है।
- (5) ऊपर उप विनियम (4) के अतिरिक्त बैठक के लिए नोटिस सदस्यों को और यथा अपेक्षित किसी अन्य व्यक्ति को ई-मेल या किसी अन्य इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से भी संसूचित किया जायेगा।
- (6) सम्प्रवर्तक या आवंटी या मू-सम्पदा अभिकर्ता, जैसी भी स्थिति हो, के द्वारा अथवा उसके विरुद्ध किसी शिकायत से सम्बन्धित सुनवाई की बैठक हेतु नोटिस शिकायतकर्ता और प्रतिपक्षी, जैसी भी स्थिति हो, को डाक, ई-मेल, फैक्स या किसी अन्य इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से संसूचित किया जाएगा तथा तारीख, समय, स्थान, मद संख्या और ऐसे अन्य

विवरण के साथ कॉज लिस्ट सहित प्राधिकरण की वेब साइट में भी अपलोड किया जाएगा जिससे सभी सम्बन्धितों को आसान और त्वरितसरूचनासुनिश्चित हो सके।

- (7) पजीकरण, प्रत्याहरण या पजीकरण के विस्तारण, जैसी भी स्थिति हो, सम्बन्धी संप्रवर्तक या अभिकर्ता से सम्बन्धित सुनवाई के लिए बैठक का नोटिस संप्रवर्तक या अभिकर्ता को डाक, ई-मेल, फैंक्स या किसी अन्य इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से उसमें तारीख, समय, स्थान और ऐसे अन्य अपेक्षित विवरण इंगित करते हुए ससूचित किया जायेगा।

बैठकों का एजेण्डा

39

- (1) अध्यक्ष या अध्यक्ष द्वारा प्राधिकृत कोई अधिकारी प्राधिकरण की प्रत्येक बैठक के लिए एजेण्डों को तैयार करने और उसे विनियम 38 के उप विनियम (4) और (5) के अनुसार ऐसे बैठक के समय और स्थान को विहित करते हुए नोटिस के साथ प्रत्येक बैठक की तारीख से न्यूनतम 7 दिवस पूर्व प्राधिकरण के सभी सदस्यों के मध्य प्रसारित करने के लिए उत्तरदायी होगा।

परन्तु यह कि अध्यक्ष या अध्यक्ष द्वारा ऐसा प्राधिकृत अधिकारी अध्यक्ष तथा सदस्यों के परामर्श से बैठक का एजेण्डा तैयार करेगा।

परन्तु यह और कि अध्यक्ष या अध्यक्ष द्वारा प्राधिकृत ऐसा अधिकारी अध्यक्ष/सदस्यों के परामर्श से इसका जारी होने के क्रम के एजेण्डे में सशोधन या निरसन कर सकेगा या नये मदों को जोड़ सकेगा।

परन्तु यह और भी कि प्राधिकरण की कार्यवाही को किसी सदस्य द्वारा केवल इस कारणवश चुनौती नहीं दी जा जाएगी कि इस उप विनियम में उपवर्णित के अधीन बैठक का एजेण्डाप्राप्त नहीं हुआ है।

- (2) प्राधिकरण की किसी बैठक में यथास्थिति अध्यक्ष या बैठक की अध्यक्षता करने वाले किसी अन्य सदस्य की अनुमति के सिवाय कोई भी कारोबार जो एजेण्डा में सम्मिलित नहीं हो, व्यवहृत नहीं किया जाएगा।

बैठकों की प्रक्रिया

40

- (1) सामान्य बैठकों के लिए प्रक्रिया-

(क) जब तक किसी विशेष मामले में अध्यक्ष द्वारा उसे विस्तारित करने का निर्णय न लिया जाए, किसी साधारण बैठक का समय सामान्यतः प्राधिकरण के कार्यालय समय के भीतर ही होगा।

(ख) किसी सामान्य बैठक में अध्यक्ष और सदस्य तथा ऐसे कर्मचारी, अधिकारी या व्यक्ति जिन्हें अध्यक्ष द्वारा अनुमति दी जाए, प्रतिभाग करेंगे।

(ग) अध्यक्ष लिखित में कारणों को अभिलिखित करते हुए बैठक को स्थगित कर सकेंगे।

(घ) कोई सदस्य जो किसी कारण से किसी बैठक में उपस्थित

होने में असमर्थ हो, यदि सम्भव हो तो कथित बैठक में वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से प्रतिभाग करने का विकल्प चुन सकेगा और ऐसी बैठक के दौरान मत दिये जाने के प्रयोजन के लिए यह उस सदस्य द्वारा उपस्थिति समझी जायेगी।

(ड) प्राधिकरण यथा सम्भव अपने आदेशों की अनुपालना के पुनर्विलोकन के लिए प्रत्येक माह में एक सामान्य बैठक आयोजित करेगा और सचिव या अध्यक्ष द्वारा प्राधिकृत अधिकारी गैर अनुपालना वाले मामलों की यथास्थिति सूचना अथवा प्राधिकरण के अग्रोत्तर निर्देशों के लिए रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा।

(घ) प्राधिकरण की प्रत्येक सामान्य बैठक की कार्यवाही सचिव या अध्यक्ष द्वारा प्राधिकृत अधिकारी के अधीक्षण और दिशा निर्देशों के अधीन अभिलिखित की जायेगी।

(2) विशेष बैठक के लिए प्रक्रिया

(क) अध्यक्ष चौबीस घंटों का नोटिस देकर किसी मामले, जिस पर उसके या किसी अन्य सदस्य की राय में त्वरित विचार करना अपेक्षित है, पर विचार करने के लिए विशेष बैठक आहूत कर सकेगा।

(ख) अध्यक्ष और सदस्य तथा ऐसे कर्मचारी, अधिकारी व्यक्ति जिसे अध्यक्ष द्वारा अनुमति दी जाये, विशेष बैठक में प्रतिभाग करेंगे।

(ग) अधिनियम और नियमों तथा इन विनियमों के उपबन्धों के अधीन अध्यक्ष या सचिव या अध्यक्ष द्वारा प्राधिकृत अधिकारी प्राधिकरण की प्रत्येक विशेष बैठक की तारीख, समय एवं स्थान और एजेण्डा यथा सम्भव अग्रिम रूप में सदस्यों और अन्य सम्बन्धित अधिकारियों तथा कर्मचारियों को अधिसूचित करेगा।

(घ) सचिव या अध्यक्ष द्वारा प्राधिकृत अधिकारी सभी विशेष बैठकों के लिए प्राधिकरण की बैठक के कार्यवृत्तों को तैयार एवं अभिलिखित करने का प्रबन्ध करेगा।

(ड) किसी कारण से किसी बैठक में उपस्थित नहीं हो सकने के कारण कोई सदस्य, यदि सम्भव हो तो कथित बैठक में वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से प्रतिभाग करने का विकल्प चुन सकेगा और यह ऐसी बैठक के दौरान मत दिये जाने के प्रयोजन के लिए सदस्य को उपस्थिति समझी जायेगी।

(घ) प्राधिकरण की प्रत्येक विशेष बैठक की कार्यवाही सचिव या अध्यक्ष द्वारा प्राधिकृत अधिकारी के अधीक्षण और दिशा निर्देशों के अधीन अभिलिखित की जायेगी।

(3) उप विनियम (1) और (2) की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना प्राधिकरण प्रत्येक माह में न्यूनतम एक बैठक

			<p>आयोजित करेगा। प्राधिकरण द्वारा भू-सम्पदा क्षेत्र के उन्नायन के लिए भी बैठकें आयोजित की जाएंगी।</p> <p>(4) प्राधिकरण की प्रत्येक बैठक में प्राधिकरण की पिछली बैठकों के निर्णयों पर की गयी कार्रवाई तथा अनुपालन प्रतिवेदन को एजेण्डे में प्रश्न के रूप में रखा जायेगा।</p>
प्राधिकरण की बैठकों की अध्यक्षता	41	(1)	<p>प्राधिकरण की बैठकों की अध्यक्षता अध्यक्ष द्वारा की जायेगी, यद्यपि उसकी अनुपस्थिति में प्राधिकरण में नियुक्ति की तारीख के सदस्य में वरिष्ठतम सदस्य द्वारा प्राधिकरण की बैठक की अध्यक्षता की जायेगी। अध्यक्ष या उसकी अनुपस्थिति में वरिष्ठतम उपस्थित सदस्य के सगे परिवार से सम्बन्धित किसी मामले में प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष धन या अन्य हित सम्बन्धी विषय विचार के लिए आने की दशा में वह ऐसी बैठक की अध्यक्षता नहीं करेगा तथा एकदम बाद का उपस्थित वरिष्ठ सदस्य बैठक की अध्यक्षता करेगा।</p> <p>(2) प्राधिकरण की बैठक के लिए अध्यक्ष, यदि वह आवश्यक समझे, अथपूर्ण विचार विमर्श को सुगम बनाने के विचार से किसी बैठक में विचार विमर्श किये जाने वाले मामलों में अर्ह किसी विशेषज्ञ को प्राधिकरण की किसी बैठक में प्रतिभाग करने के लिए आमंत्रित कर सकेगा और ऐसा विशेषज्ञ बैठक की कार्यवाही में प्रतिभाग कर सकेगा किन्तु उसे मत देने का अधिकार नहीं होगा।</p>
गणपूर्ति	42	(1)	<p>प्राधिकरण की किसी बैठक चाहे वह साधारण हो या विशेष, के लिए गणपूर्ति अध्यक्ष सहित प्राधिकरण के कुल सदस्यों की संख्या का तीन चौथाई होगी और जब तक पूरी बैठक में गणपूर्ति उपस्थित न रहे प्राधिकरण की किसी बैठक में कोई कारोबार व्यवहृत नहीं होगा।</p> <p>स्पष्टीकरण— प्राधिकरण की किसी बैठक में गणपूर्ति के प्रयोजनार्थ प्राधिकरण के सदस्यों की कुल संख्या का आशय अध्यक्ष सहित कुल कार्यरत सदस्यों की संख्या से होगा और सदस्यों या अध्यक्ष के रिक्त पदों की संख्या को गणना में नहीं लिया जायेगा।</p> <p>(2) यदि प्राधिकरण की किसी बैठक में गणपूर्ति नहीं है तो अध्यक्ष या उसकी अनुपस्थिति में बैठक की अध्यक्षता करने वाला वरिष्ठतम सदस्य बैठक को ऐसी अन्य तारीख, समय और स्थान, जैसा उसके द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए, परन्तु जो सात दिनों से अधिक बाद नहीं हो, के लिए स्थगित कर सकेगा।</p> <p>परन्तु यह कि यदि ऐसी स्थगित बैठक में भी गणपूर्ति पूरी न हो तो उप विनियम (1) में उपबन्धित किसी बात के होते हुए भी कथित स्थगित बैठक में उपस्थित सदस्यों से, ऐसी बैठक में विचार विमर्श करने और केवल एजेण्डे में दिये गये कारोबार की मदों के निरस्तारण करने हेतु, गणपूर्ति गठित</p>

बैठकों के निर्णय

43

होगी।

- (1) प्राधिकरण की किसी बैठक के सम्मेलन आये सभी प्रश्नों को उपस्थित सदस्यों के बहुमत और मतदान द्वारा निर्णीत किया जायेगा। समान मतों की दशा में अध्यक्ष या उसकी अनुपस्थिति में अध्यक्षता करने वाले सदस्य को द्वितीय या निर्णायक मत होगा।
- (2) इन विनियमों में अन्यथा उपबन्धित के सिवाय प्रत्येक सदस्य का एक मत होगा।
- (3) अध्यक्ष या बैठक की अध्यक्षता करने वाला अन्य सदस्य सभी समयों पर यह प्रयास करेगा कि सभी सदस्यों के मध्य आम सहमति माध्यम से वे निर्णयों अथवा सस्तुतियों पर पहुँचें और आम सहमति पर पहुँचने के प्रयास यदि असफल हों तो मतदान की कार्यवाही की जाएगी।
- (4) प्राधिकरण की किसी बैठक में व्यवहृत किये जाने वाले कारोबार के प्रत्येक मद पर मतदान किया जाएगा और बैठक में उपस्थित सदस्यों के बहुमत से लिया गया निर्णय प्राधिकरण का निर्णय समझा जायेगा।

सदस्यों का बैठक में प्रतिभाग न करना

44

- (1) कोई सदस्य जिसका स्वयं उसके सगे परिवार से सम्बन्धित सहित, प्राधिकरण की बैठक में विचार हेतु आ रहे किसी मामले में प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से घन लाभ या अन्य हित हो तो वह उस मामले के सम्बन्ध में प्राधिकरण के किसी विमर्श या निर्णय में कोई प्रतिभाग नहीं करेगा।
- (2) प्रत्येक सदस्य, सदस्य के रूप में कार्यभार ग्रहण करते समय प्रारूप 'क' (अनुलग्नक 12) में यह अनुबन्ध पत्र देगा कि वह उप विनियम (1) में दिये गये सिद्धान्तों से आबद्ध रहेगा।
- (3) कोई सदस्य जो उप विनियम (1) में उपबन्धित सिद्धान्तों का उल्लंघन करते हुए पाया जाये, वह अधिनियम तथा उसके अधीन बनाये गये नियमों के उपबन्धों के अनुसार आवश्यक कार्रवाई के लिए उत्तरदायी होगा।

स्पष्टीकरण— इस विनियम के प्रयोजनों के लिए सगे परिवार में पत्नी या पति, पुत्र या पुत्री (चाहे वह स्वयं का हो या दत्तक हो), माता पिता, माई या बहन अथवा कोई व्यक्ति जो रक्त या विवाह द्वारा उनमें से किसी से सम्बन्धित हो, चाहे वह ऐसे सदस्य पर निर्भर हो या नहीं सम्मिलित होंगे।

प्राधिकरण की बैठकों का कार्यवृत्त

45

- (1) सचिव या उसकी अनुपस्थिति में प्राधिकरण द्वारा प्राधिकृत प्राधिकरण का कोई अधिकारी बैठक के कार्यवृत्त को अभिलिखित करेगा और एक रजिस्टर का अनुरक्षण करेगा जिसमें अन्य चीजों के साथ बैठक में उपस्थित सदस्यों तथा आमंत्रियों के नाम और पद, कार्यवाहियों का अभिलेखन और विसम्मति की टिप्पणियाँ, यदि कोई हो, होगी।
- (2) प्राधिकरण की बैठक में लिये गये निर्णय को कार्यवृत्त में

स्पष्ट और संक्षिप्त रीति से कारणों सहित अभिलिखित किया जायेगा। यदि कार्यवृत्त में किसी आमन्त्री द्वारा किये गये कथन/प्रस्तुतीकरण अभिलिखित हैं तो कार्यवृत्त की एक प्रति ऐसे आमन्त्री को अभिलिखित उसके कथन/प्रस्तुतीकरण की सत्यता के सम्बन्ध में उसकी सहमति प्राप्त करने के लिए प्रेषित की जायेगी।

- (3) प्राधिकरण की प्रत्येक बैठक का कार्यवृत्त आलेख प्रत्येक बैठक का अन्त होने के चार दिनों की अवधि के भीतर तैयार किया जायेगा और बैठक के अध्यक्ष तथा सदस्यों जिन्होंने बैठक में प्रतिभाग किया है, के समक्ष उनकी सहमति के लिए प्रस्तुत किया जायेगा।
 - (4) बैठक का अध्यक्ष और सदस्य कार्यवृत्त में, विसम्मति मत (यदि कोई हो) सहित, दिये गये अपने विचारों और कथनों की सत्यता के सम्बन्ध में पुष्टि करने के साथ ही अपनी सहमति आगामी दो दिन के भीतर देगे।
 - (5) अध्यक्ष और सदस्यों द्वारा प्रत्येक बैठक के कार्यवृत्त आलेख में इस प्रकार दी गई सहमति तब बैठक के अध्यक्ष को अग्रसारित की जायेगी।
 - (6) प्राधिकरण की प्रत्येक बैठक के इस प्रकार अन्तिम किये गये कार्यवृत्त में कार्यवाहियों का स्वच्छ एवं सही सार होगा तथा बैठक में व्यवहृत कारोबार के किसी मद पर विमर्श में प्रतिभाग नहीं करने वाले या मत नहीं देने वाले सदस्यों का नाम होगा।
 - (7) प्राधिकरण की प्रत्येक बैठक के इस प्रकार अन्तिम किये गये कार्यवृत्त को बैठक के अध्यक्ष/अध्यक्षता करने वाले सदस्य और उपस्थित प्रत्येक सदस्य द्वारा हस्ताक्षरित किया जायेगा और इस प्रकार हस्ताक्षरित कार्यवृत्त सचिव या इस हेतु प्राधिकृत अधिकारी को अभिलेखके लिए रखने तथा आवश्यक प्रमाण पत्रों को जारी करने और आवश्यक कार्रवाई करने के लिए अग्रसारित किया जायेगा।
 - (8) बैठक के अध्यक्ष और बैठक में प्रतिभाग किये सदस्यों के द्वारा इस प्रकार हस्ताक्षरित कार्यवृत्त को उसके पश्चात किसी स्तर पर और किसी मंत्र पर मात्र इसलिए चुनौती नहीं दी जाएगी कि कार्यवृत्त में कोई चीज सम्मिलित नहीं है या सम्मिलित है।
- (1) कारोबार या मामले के किसी मद को जिस पर प्राधिकरण का निर्णय परिचालन द्वारा लिया जाना अपेक्षित हो, यदि स्थिति ऐसी अपेक्षा करे, अध्यक्ष द्वारा सभी पत्रजातों के साथ सभी सदस्यों को सदभित किया जायेगा।
- (2) ऐसे मद का एक आलेख निर्णय, जिस पर परिचालन के माध्यम से निर्णय लिया जाना है, भी सभी सदस्यों को भेजा जायेगा।

परिचालन द्वारा
निर्णय

46

गोपनीयता

47

- (3) सदस्यों से अपेक्षित होगा कि वे आलेख निर्णय पर अपना अनुमोदन या अस्वीकृति या संशोधन सहित अनुमोदन या विसम्मति मत 6 दिन के भीतर अध्यक्ष को भेजें।
 - (4) परिचालन से इस प्रकार किसी मत पर बहुमत के आधार पर पारित निर्णय को प्रत्येक सदस्य के विचारों सहित पुष्टि के लिए ठीक आगामी होने वाली बैठक में रखा जायेगा।
 - (5) परिचालन के आधार पर प्रस्ताव पर लिए गये किसी निर्णय का वही प्रभाव और बाध्यता होगी जैसेकि ऐसा प्रस्ताव किसी बैठक में सदस्यों के बहुमत द्वारा निर्णीत किया गया हो।
 - (6) परिवारित प्रस्ताव पर प्राप्त मत और विचारों के आधार पर अध्यक्ष आलेख प्रस्ताव सहित उस मत को प्राधिकरण की आगामी नियमित बैठक के लिए अग्रणीत कर सकेगा।
- (1) प्राधिकरण के अध्यक्ष/सदस्य और किसी बैठक के अन्य प्रतिभागी किसी अन्य पक्ष का या तृतीय पक्षकार को गोपनीय सूचनाये, जो उन्हें प्राप्त हुई हैं, प्रकट नहीं करेंगे।
 - (2) प्राधिकरण के अध्यक्ष और प्रत्येक सदस्य तथा किसी बैठक के अन्य प्रतिभागियों से अपेक्षित होगा कि वे पेशेवर गोपनीयता की बाध्यता द्वारा आवशादित सूचनाये किसी अन्य व्यक्ति को, उनकी सेवाएँ समाप्त हो जाने पर भी प्रकट नहीं करेंगे।
 - (3) प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं प्रत्येक सदस्य तथा किसी बैठक के अन्य प्रतिभागी बैठक में व्यवहृत किये गये कारोबार की गोपनीयता को बनाये रखने के लिए फार्म ख (अनुलग्नक 13) में एक प्रारम्भिक घोषणा पत्र पर हस्ताक्षर करेंगे।

व्ययों की प्रतिपूर्ति

48

- (4) प्राधिकरण के अध्यक्ष और प्रत्येक सदस्य तथा बैठकों के अन्य प्रतिभागी किसी मामले के बारे में अपने या अन्य सदस्य के विचारों को किसी अन्य को प्रकट नहीं करेंगे।
- प्राधिकरण के सदस्यों, अधिकारियों या कर्मचारियों के अतिरिक्त प्राधिकरण की किसी बैठक में उपस्थित होने के लिए आमंत्रित प्रत्येक विशेषज्ञ उसके द्वारा प्राधिकरण की प्रत्येक बैठक में प्रतिभाग करने के लिए समय-समय पर प्राधिकरण द्वारा यथा निर्धारित घनराशि के भुगतान को प्राप्त करने का हकदार होगा। बाहर के कोई विशेषज्ञ वास्तविक यात्रा व्यय के लिए भी अहं होंगे।

अध्याय-सात

प्राधिकरण की सामान्य प्रक्रियाएँ

रिक्तियाँ इत्यादि से प्रक्रियाओं का

49

- प्राधिकरण का कोई कार्य या कार्यवाही केवल इस कारण अविधिमान्य नहीं होगी कि प्राधिकरण में कोई रिक्ति है या उसके गठन में कोई त्रुटि है।

प्राधिकृत प्रतिनिधि	50	कोई व्यक्ति जो प्राधिकरण के समक्ष किसी कार्यवाही का पक्षकार है, या तो व्यक्तिगत रूप से उपस्थित हो सकता है या प्राधिकरण के समक्ष अपना मामला प्रस्तुत करने के लिए और इस उद्देश्य के लिए सभी या किसी कृत्य को करने के लिए किसी अन्य व्यक्ति को प्राधिकृत कर सकता है। परन्तु यह कि प्राधिकरण के समक्ष किसी कार्यवाही में किसी व्यक्ति की ओर से उपस्थित होने वाले व्यक्ति को यहां संलग्न अनुलग्नक 14 के प्रारूप में प्राधिकृत किये जाने वाले ज्ञाप को प्रस्तुत करना होगा। जब कोई कम्पनी या कोई फर्म या कोई सोसायटी इत्यादि किसी व्यक्ति को प्राधिकृत करे तो इस सम्बन्ध में कम्पनी या फर्म या साझेदारी फर्म के साझेदारों का प्रस्ताव भी दाखिल/प्रस्तुत किया जाएगा।
प्राधिकरण के आदेश	51	प्राधिकरण, किसी कार्यवाही की सुनवाई करने वाला अध्यक्ष/सदस्य या न्याय निर्णायक अधिकारी, ऐसी कार्यवाहियों में आदेश पारित करेगा, और ऐसे आदेशों पर ऐसी कार्यवाही को सुनने वाले प्राधिकरण के अध्यक्ष/सदस्य या न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा हस्ताक्षर किया जाएगा। प्राधिकरण/अध्यक्ष/सदस्य/न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा दिया गया प्रत्येक आदेश सकारण आदेश होगा।
प्राधिकरण के अभिलेख- अभिलेखीकरण	52	प्राधिकरण द्वारा जारी सभी आदेश और निर्णय सचिव या प्राधिकरण द्वारा इस सम्बन्ध में सशक्त अधिकारी के हस्ताक्षरों द्वारा सत्यापित किया जायेगा और प्राधिकरण की शासकीय मुद्रा से युक्त होगा तथा कार्यवाही के सभी पक्षकारों को उसके पारित होने की तिथि से यथासम्भव शीघ्रता से संसूचित किया जायेगा।
सूचना की पहुंच	53	प्राधिकरण यथा सम्भव शीघ्रता से, अन्य के साथ-साथ मू-सम्पदा परियोजनाओं और अभिकर्ताओं के पंजीकरण के लिए योजित आवेदनों/योजित शिकायतों, समय-समय पर जारी आदेशों/दस्तावेजों सहित अपने अभिलेखों का एक सूचीबद्ध डाटाबेस अनुरक्षित करेगा।
याचिका, शिकायत, आवेदन इत्यादि के लिए पंजिका अनुरक्षण	54	प्राधिकरण लोक हित से सम्बन्धित सूचना को, अन्य के साथ-साथ अपनी वेबसाइट सहित, पहुंच योग्य और जनता को उपलब्ध कराने का प्रयास करेगी।
याचिका, शिकायत, आवेदन इत्यादि के लिए पंजिका अनुरक्षण	55	(1) प्राधिकरण में प्राप्त सभी याचिकाओं, आवेदनों और शिकायतों को, इलेक्ट्रॉनिक रूप सहित, इस उद्देश्य के लिए अनुरक्षित एक पंजिका में तत्काल प्रविष्ट किया जाएगा और उसके पश्चात यथासम्भव शीघ्रता से अग्रतः कार्रवाई के लिए सम्बन्धित अभिलेख/पत्रावली के साथ प्राधिकरण या सदस्य या न्याय निर्णायक अधिकारी या सचिव या इसके लिए प्राधिकृत किसी अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा। (2) मू-सम्पदा परियोजनाओं या मू-सम्पदा अभिकर्ताओं के

पंजीकरण के लिए परियोजनाओं तथा अभिकर्ताओं के विस्तार के लिए प्राप्त सभी आवेदनों को, इलेक्ट्रॉनिक रूप सहित इस प्रयोजन हेतु अनुरक्षित एक पत्रिका में प्रविष्ट किया जायेगा।

अन्तरिम आदेश

56

(3) भू-सम्पदा परियोजनाओं और अभिकर्ताओं के लिए पंजीकरण आवेदनों तथा विस्तारण आवेदनोंकी एक संख्या होगी जो उस शिकायत या पंजीकरण/विस्तारीकरण आवेदन के लिए वैब जनित संख्या होगी। जब तक वैब जनित क्रम संख्या के लिए तंत्र विकसित नहीं होता है तब तक शिकायतों या आवेदनों की क्रम संख्या प्राधिकरण में प्राप्ति अनुसार उसकी संख्या हो सकेगी।

प्राधिकरण, अध्यक्ष, सदस्य या न्याय निर्णायक अधिकारी किसी कार्यवाही की सुनवाई करते समय मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के दृष्टिगत कार्यवाही के किसी भी स्तर पर तदर्थ अन्तरिम या अन्तरिम आदेश, जैसा उचित समझा जाय, पारित कर सकेंगे।

अन्वेषण, जांच
सूचनाओं का
संकलन

57

प्राधिकरण, सूचना के एकत्रीकरण, जांच, अन्वेषण, प्रवेश, तलाशी और जब्ती के लिए, अपनी शक्तियों की व्यापकता के पूर्वग्रह के बिना, निम्नलिखित के साथ-साथ एव सहित ऐसे निर्देश अथवा आदेश कर सकेगा जैसा वह ठीक समझे—

(क) प्राधिकरण किसी भी समय पर सचिव या किसी एक या अधिक अधिकारियों या किसी अन्य व्यक्ति जैसा प्राधिकरण उचित समझे, को अधिनियम तथा नियमों के अधीन प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के अधीन रहने वाले किसी मामले के सम्बन्ध में अध्ययन, अन्वेषण करने अथवा सूचना उपलब्ध कराने, के निर्देश दे सकेगा।

(ख) प्राधिकरण उपर्युक्त प्रयोजन के लिए ऐसे अन्य निर्देश, जैसा वह उचित समझे, दे सकेगा और जिस समय के अन्तर्गत रिपोर्ट प्रस्तुत की जानी है या सूचना उपलब्ध करायी जानी है उसे इंगित कर सकेगा।

(ग) प्राधिकरण, दहियों, लेखों इत्यादि को अपने समक्ष उपलब्ध कराने और जैसा इस सम्बन्ध में आदेश दिया जाय, प्राधिकरण के किसी अधिकारी द्वारा जांच करने और रखने की अनुमति अथवा विहित अधिकारी को कोई सूचना उपलब्ध कराने के लिए किसी व्यक्ति को निर्देश जारी कर सकेगा या इस हेतु सचिव अथवा किसी अधिकारी को ऐसे निर्देश जारी करने हेतु प्राधिकृत कर सकेगा।

(घ) प्राधिकरण किसी सूचना, विवरण अथवा दस्तावेज को एकत्र करने के प्रयोजन के लिए ऐसे निर्देश जारी कर सकेगा जो अधिनियम और नियमों के अधीन अपने कार्यों के सम्पादन के सम्बन्ध में प्राधिकरण आवश्यक समझे।

(ङ) यदि प्राप्त की गई कोई ऐसी रिपोर्ट या सूचना

प्राधिकरण को अपर्याप्त या अपूर्ण प्रतीत हो तो प्राधिकरण या सचिव अथवा इस प्रयोजन के लिए प्राधिकृत कोई अधिकारी अग्रतर जांच, रिपोर्ट और सूचनायें उपलब्ध कराने के लिए निर्देश दे सकेगा।

(च) प्राधिकरण ऐसे प्रासंगिक, अनुवर्ती एवं अनुपूरक मामलों, जिसे उपर्युक्त के सम्बन्ध में महत्वपूर्ण समझे जाय, को देखने के निर्देश दे सकेगा।

58 यदि उपर्युक्त विनियम के अनुसरण में प्राप्त कोई रिपोर्ट या सूचना या उसका कोई भाग किसी कार्यवाही में अपनी राय या विचार को बनाने के लिए प्राधिकरण या न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा विश्वास किया जाना प्रस्तावित हो तो कार्यवाही के पक्षकारों को ऐसी रिपोर्ट या सूचना पर आपत्तियां दाखिल करने और अपना पक्ष प्रस्तुत करने के लिए समुचित अवसर प्रदान किया जायेगा।

गोपनीयता

59 (क) प्राधिकरण या न्याय निर्णयन अधिकारी मूल्यांकन और निर्धारण करेंगे कि क्या किसी पक्षकार द्वारा उसे उपलब्ध कराये गये किसी दस्तावेज या साक्ष्य के सम्बन्ध में उस पक्षकार द्वारा यह दावा किया गया हो कि वह गोपनीय प्रकृति का है, गोपनीय होने से उसके दूसरे पक्षकार को प्रकटीकरण को रोकें जाने में बल है और अपने निर्णय पर पहुंचने के लिए लिखित रूप में संक्षिप्त कारण देंगे।

(ख) यदि प्राधिकरण या न्याय निर्णयन अधिकारी का यह मत है कि गोपनीयता के लिए दावा न्यायसंगत है तो प्राधिकरण/न्याय निर्णयन अधिकारी यह निर्देशित करेगा कि उसे ऐसे पक्षकारों, जिसे प्राधिकरण उचित समझे, को उपलब्ध नहीं कराया जाएगा। तथापि, गोपनीयता का दावा करने वाला पक्षकार गोपनीय पाये गये दस्तावेजों के अर्थ एवं तथ्य का और गोपनीय साक्ष्य उपलब्ध करायेगा तथा उसे लिये जाने की अनुमति देगा।

(ग) ऊपर किसी बात के होते हुए भी प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी इस बात के लिए स्वतंत्र होंगे कि वे अपने निर्णय पर पहुंचने के लिए गोपनीय पाये गये दस्तावेजों के विवरण को विचार में ले लें।

मृत्यु इत्यादि के पश्चात् कार्यवाहियों की निरन्तरता

60 (क) जहां किसी कार्यवाही में किसी पक्षकार की कार्यवाही के दौरान मृत्यु हो जाए या वह दिवालिया घोषित कर दिया जाए या कम्पनी के मामले में वह परिसमापन/बन्द किये जाने के अधीन हो तो कार्यवाही सम्बन्धित पक्षकार के हितों के उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, प्राप्तकर्ता, परिसमापन कर्ता या विधिक प्रतिनिधि, जैसी भी स्थिति हो, के साथ जारी रहेगी।

(ख) यदि प्राधिकरण/न्याय निर्णयन अधिकारी ऐसा निर्देश दे और मामले के अभिलेख में हित उत्तराधिकारी को लाने की आवश्यकता नहीं समझे तो प्राधिकरण या न्याय निर्णयन

		अधिकारी, कारणों को अभिलिखित करते हुए कार्यवाही को रोक सकेगा।
आदेशों एवं निर्देशों का जारी किया जाना	61	(ग) किसी मामले में यदि किसी व्यक्ति की इच्छा हित उत्तराधिकारी इत्यादि को अभिलेख पर लाने की हो तो हित उत्तराधिकारी को मामले के अभिलेख में लाने की अपेक्षा करने वाली घटना से 30 दिन के भीतर इस प्रयोजनार्थ आवेदन दाखिल किया जाएगा। प्राधिकरण या न्याय निर्णयन अधिकारी पर्याप्त कारणों से विलम्ब, यदि कोई हो, को मर्षित कर सकेगा। अधिनियम, नियम और विनियमों के उपबन्धों के अधीन प्राधिकरण समय-समय पर विनियमों के कार्यान्वयन और अपनाई जाने वाली प्रक्रिया के सम्बन्ध में आदेश और निर्देश जारी कर सकेगा।
आदेशों/निर्देशों का निष्पादन और प्रवर्तन संदर्भ- धारा 40	62	यदि कोई व्यक्ति जिसके विरुद्ध न्याय निर्णयन अधिकारी या प्राधिकरण ने कोई आदेश जारी किया है या किसी व्यक्ति को कोई कृत्य करने के या किसी कृत्य को करने से रोकने का निर्देश दिया गया हो और वह उस आदेश या निर्देशों का अनुपालन करने में असफल हो गया हो तो उस आदेश या निर्देश का निष्पादन/प्रवर्तन प्राधिकरण अथवा न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता के उपबन्धों के अनुसार कराया/निष्पादित किया जाएगा। यह उपबन्ध अधिनियम की धारा 40 की उपधारा (1) तथा अध्याय 8 के उपबन्धों के अतिरिक्त है।
	63	सभी अभिकथन, आवेदन और याचिकाएँ/शिकायतें तथा मुख्तारनामा, अनुबन्ध, शपथपत्र, प्रमाण पत्र चाहे वे विहित प्रारूप में हों या मूल में हों, या कारोक्ति हों गया अन्यथा, विशेषतः टंकित/कम्प्यूटर से मुद्रित।
	64	प्रत्येक अभिकथन, आवेदन, शिकायत, याचिका और साथ ही प्रतिवादी का उत्तर एवं प्रत्येक दस्तावेज (चाहे वह मूल, फोटोप्रति के या कम्प्यूटर मुद्रित हो), सूचना, कथनआवेदक, अभिकथन कर्ता, शिकायतकर्ता/उत्तरदाता, सम्भवतः इत्यादि द्वारा प्रत्येक पृष्ठ पर हस्ताक्षर करके प्रस्तुत किया जायेगा।
	65	प्रत्येक शपथपत्र चाहे वह परियोजना पंजीकरण आवेदन के साथ प्रस्तुत किये जाने वाले प्रारूप ख में हो या अन्यथा हो, वह समुचित प्रारूप में होगा, जिसमें व्यक्ति का पूरा नाम, उसकी आयु, पिता का नाम, पता तथा क्षमता जिसमें शपथ पत्र हस्ताक्षर किया जा रहा है, इंगित होगा तथा उसे जो शपथपत्र में स्पष्ट रूप से सम्मिलित किया जायेगा।
	66	परियोजना/अभिकर्ता पंजीकरण या शिकायत कार्यवाही में अभिलेख या अभिलेखीय साक्ष्य प्रस्तुत करते समय प्रथम पृष्ठ पर एक अनुक्रमणिका उसमें प्रत्येक पेपर की पूर्ण और विस्तृत सूची इंगित करते हुए प्रस्तुत की जाएगी। अनुक्रमणिका भी आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित की जायेगी और इसके शीर्ष भाग में यथास्थिति

- परियोजना, सम्प्रवर्तक, अभिकर्ता या पक्षकारों का नाम और शिकायत या पंजीकरण आवेदन संख्या भी इंगित की जाएगी। अनुक्रमणिका में मोटे तथा बड़े अक्षरों में उसके सबसे ऊपरी भाग पर "उत्तराखण्ड भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष" लिखा जायेगा।
- 67 अधिनियम की धारा 40 की उपधारा (1) तथा नियमावली के नियम 23 के उपबन्धों के अनुसार जारी वसूली प्रमाण पत्र के माध्यम से प्राधिकरण द्वारा प्राप्त धनराशि या निष्पादन प्रक्रिया के माध्यम से प्राप्त धनराशि उसकी प्राप्ति के तुरन्त पश्चात प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण के बैंक खाते में जमा की जायेगी और तब जिस व्यक्ति से सम्बन्धित वह धनराशि होगी (यथास्थिति वापसी धनराशि, ब्याज और क्षतिपूर्ति) उस व्यक्ति को उसके तत्काल पश्चात, इस सम्बन्ध राशि अवमुक्त करने के लिए आवेदन प्रस्तुत करने पर अन्तर्लिखित कर दी जायेगी और शरिष्ठ धनराशि प्राधिकरण के खाते में ले ली जायेगी। धन का अन्तरण दावेदार की समुचित पहचान से किया जायेगा।
- 68 प्रत्येक अभिकथन, आवेदन, याचिका या कथन उत्तराखण्ड भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण/न्याय निर्णयन अधिकारी को सम्बोधित किया जायेगा। अभिकथन या याचिका, अभिकथनों या याचिकाओं के उत्तर में विवरण सहित पक्षकारों के नाम दिये जायेंगे। याचिकाएँ, अभिकथन और उनके उत्तर इस प्रकार तैयार और प्रस्तुत किये जायेंगे कि प्रत्येक कथन पृथक प्रस्तर/कण्डिका में वर्णित किया गया हो।
- 69 प्रत्येक आवेदन, याचिका या अभिकथन में तिथि और प्रत्येक पृष्ठ पर हस्ताक्षर सहित उसे प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति का नाम और पूर्ण हस्ताक्षर या अंगूठे का निशान होगा।
- 70 भिन्न विषयों के मामले के सम्बन्ध में पृथक आवेदन किये जायेंगे।
- 71 प्रत्येक आवेदन में स्पष्ट और रक्षिप्त सामग्री होगी तथा अस्पष्ट कथन या सामग्री नहीं होगी। आवेदन में कोई तर्कगत सामग्रीया कथनभी नहीं दिया जायेगा।
- 72 नकल के लिए आवेदन के अतिरिक्त प्रत्येक आवेदन, शिकायत, याचिका या अभिकथन प्राधिकरण या न्याय निर्णयन अधिकारी को पक्षकार द्वारा स्वयं, उसके वकील या उसके सम्यक् रूप से प्राधिकृत प्रतिनिधि द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।
- 73 सम्प्रवर्तक, अभिकर्ता और शिकायतकर्ता परियोजना, अभिकर्ता के पंजीकरण और शिकायतों के सम्बन्ध में प्राधिकरण (अथवा न्याय निर्णयन अधिकारी)के समक्ष उसका प्रतिनिधित्व करने के लिए किसी व्यक्ति को अपने प्रतिनिधि के रूप में प्राधिकृत कर सकेगा। सम्प्रवर्तक के एक कम्पनी, फर्म या सोसाइटी होने के मामले में कम्पनी, सोसाइटी, फर्म इत्यादि के निदेशक मण्डल(बोर्ड) द्वारा पारित प्रस्ताव की सत्यापित प्रति के साथ

- प्राधिकारपत्र प्रस्तुत किया जाएगा जबकि साझेदारी फर्म के मामले में साझेदारों का निर्णय प्रस्तुत किया जाएगा। प्रत्येक मामले में प्राधिकार पत्र की मूल प्रति प्रस्तुत की जायेगी।
- 74 सभी शिकायतें, याचिकाएं, अभिकथन और साथ ही परियोजना या अभिकर्ता के पंजीकरण के लिए आवेदन पत्र यथास्थिति शिकायत कर्ता, याची, आवेदक के पुष्टिकारक शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत किये जायेंगे।
- 75 नियमित के सिवाय आवेदन पत्रों पर कोई अन्य आदेश अभिलिखित नहीं किये जायेंगे।
- 76 सुनवाई के लिए कोई तिथि एक बार निर्धारित कर दिये जाने पर यथासम्भव उस पर टिका जाएगा तथा अपवादिक परिस्थिति में उचित कारण, जिन्हें अभिलिखित किया जाएगा, के सिवाय कोई स्थगन स्वीकृत नहीं किया जायेगा। किसी पक्षकार के अनुरोध मात्र पर ही स्थगन स्वीकार नहीं किया जाना चाहिए। स्थगन चाहने वाले पक्ष पर, ऐसे मामले में 'समुचित' राशि के भुगतान का अधिरोपण किया जा सकेगा। जब कोई पक्ष जिसके विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया है, और पक्षकार बाद में ऐसे निर्णय को प्रत्याहरित करने का अनुरोध करे तो ऐसे मामले में उस पर समुचित धनराशि अधिरोपित की जा सकेगी।
- 77 आदेश एवं निर्णय पृष्ठ के चारों ओर समुचित हाशिया स्थान छोड़ते हुए फुल स्कैप पत्र पर उल्लिखित किया जायेगा। निर्णय के सबसे ऊपरी भाग पर प्राधिकरण का नाम और इसके नीचे पंजीकरण आवेदन/शिकायत की संख्या तथा आवेदक/पक्षकारों/का नाम उल्लिखित किया जायेगा। आदेश या निर्णय या अन्तिम निर्णय इस प्रयोजन के लिए एक पृष्ठके पृष्ठ पर लिखित या टंकित होगा और आदेश शीट पर या पत्रावली के किसी अन्य पृष्ठ पर नहीं होगा। इसके क्रियात्मक भाग या सार को आदेश शीट में लिखा जा सकेगा। निर्णय या आदेश के प्रत्येक पृष्ठ पर अध्यक्ष/सदस्य/न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा हस्ताक्षर या लघु हस्ताक्षर किये जायेंगे।
- 78 किसी अन्य पद्धति से तामिलों को अव्यवहारिक माने जाने या अपर्याप्त पाये जाने पर ही समाचार पत्र में प्रकाशन द्वारा तामिलों की प्रतिस्थापित पद्धति अपनायी जायेगी।
- 79 किसी शिकायत कार्यवाही में प्रत्येक अभिलेख के प्रत्येक पृष्ठ पर उसके दाहिने ओर शीर्ष भाग में शिकायत की संख्या और वर्ष तथा पक्षकारों का नाम अंकित किया जायेगा
- 80 प्रत्येक कार्यवाही/शिकायत पत्रावली में सामान्य अनुक्रमणिका होगी। सामान्य अनुक्रमणिका का प्रारूप है, निम्नलिखित होना चाहिए-

उत्तराखण्ड भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण देहरादून।
शिकायत संख्या/20....(या कार्यवाही का विवरण)
.....बनाम

सामान्य अनुक्रमणिका

क्र०सं०	पत्र का विवरण	पृष्ठों की संख्या	पृष्ठ संख्या
---------	---------------	-------------------	--------------

पक्षकारों को सूचना
और उनके हस्ताक्षर

- 81 सामान्य अनुक्रमणिका प्रत्येक कार्यवाही/शिकायत के अभिलेख के सबसे पहले रहेंगी और इसमें प्रत्येक पत्र की प्रविष्टि इसके प्रस्तुत/योजित करते ही की जायेगी।
- 82 आदेश शीट पर पक्षकारों या आवेदक और उनके प्राधिकृत प्रतिनिधियों की उपस्थिति को अभिलिखित किया जायेगा। आदेश शीट में प्रत्येक पारित आदेश/निर्देश और साथ ही महत्वपूर्ण घटनाओं जो हुई हों को भी अभिलिखित किया जाएगा। जहां आदेश या निर्देश पत्रावली में कहीं अन्य अभिलिखित किया गया हो, उसके बारे में विषय सहित एक टिप्पणी आदेश फलक में अभिलिखित की जायेगी। आदेश फलक में प्रविष्टियां तिथिवार अनुरक्षित की जायेगी।
- 83 आदेश शीट में या अन्यत्र अभिलिखित सुनवाई हेतु तिथि नियत करनेया स्थगित करने के आदेश अथवा पक्षकारों या उनके पैरोकारों द्वारा किये जाने वाले किसी कार्य के निर्देश पर, जहां तक सम्भव हो, पक्षकारों या उनके पैरोकारों द्वारा वहीं एवं उसी समय हस्ताक्षर किया जाएगा।
- 84 किसी शिकायत में उसके अंतिम आदेश के विरुद्ध निष्पादन कार्यवाही एक पृथक पत्रावली में व्यवहृत की जायेगी जिसे स्वयं में एक विविध मामले के रूप में व्यवहृत किया जायेगा। इसी प्रकार परियोजना पंजीकरण अवधि विस्तार और भू-सम्पदा अभिकर्ता की अवधि के विस्तारण से सम्बंधित मामले भी एक पृथक विविध पत्रावली में व्यवहृत किये जायेंगे। इन सभी मामलों में निष्पादन और विस्तारण मामलों के निस्तारण के समय मूल पत्रावलियों को देखा जायेगा।
- 85 जब किसी कार्यवाही के लिए किसी अभिलेख का दस्तावेज अपेक्षित हो तो उस दस्तावेज की फोटोप्रति की जायेगी और उसका उपयोग अन्य कार्यवाही में किया जायेगा।

प्रत्येक कार्यवाही चाहे वह भू-संपदा परियोजना के पंजीकरण, परियोजना पंजीकरण अवधि के विस्तारण, अभिकर्ता पंजीकरण, अभिकर्ता पंजीकरण अवधि के विस्तारण, शिकायत और निष्पादन कार्यवाहियां, परियोजना/ अभिकर्ता के पंजीकरण के प्रत्याहरण तथा धारा 8 के अधीन परियोजना को पूर्ण करने से सम्बंधित हो, पृथक पंजिकाओं में और साथ ही साथ डिजिटल रीति में सम्बंधित श्रेणी के अधीन सूचीबद्ध की जायेगी। जैसे ही आवेदन अथवा शिकायत प्राप्त हो या कार्यवाही प्रारम्भ हो, सूची तिथिवार और क्रमवार तैयार की जाएगी। सूची में किसी कार्यवाही में प्रत्येक महत्वपूर्ण प्रगति को भी प्रविष्ट किया जाएगा। सूची अथवा पंजिकाओं को कार्यवाही के प्रारम्भ होने/आवेदन प्रस्तुत किये जाने की तिथि के अनुसार रखा जाएगा।

87 प्राधिकरण को आवेदन प्रस्तुत करते समय सह-शिकायतकर्तागण या सह-संप्रवर्तक गण, परियोजना अथवा अभिकर्ता पंजीकरण के सह-आवेदक अथवा किसी साझेदारी फर्म के विभिन्न साझेदार उनमें से किसी एक या अधिक को उनकी ओर से अभिकथन करने, उपस्थित होने, कृत्य करने या प्रतिनिधित्व करने के लिए इस सम्बंध में शपथ पत्र द्वारा समर्थित और सम्यक रूप से स्टाम्पित किये हुए मुख्तारनामे के माध्यम से प्राधिकृत कर सकेंगे।

अध्याय आठ

अधिभार और लागत

लागत

- 88 (क) ऐसी शर्तों और सीमाओं के अधीन, जैसा प्राधिकरण या न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा निर्देशित किया जाय, सभी कार्यवाहियों से सम्बंधित लागत प्राधिकरण या न्यायनिर्णयन अधिकारी के विवेक से लगायी जायेगी और प्राधिकरण या न्याय निर्णयन अधिकारी को यह निर्धारित करने की पूर्ण शक्ति होगी कि ऐसे लागत को किसके द्वारा किस निधि में से और किस सीमा तक भुगतान किया जायेगा तथा वे उक्त प्रयोजनों के लिए इस सम्बंध में सभी आवश्यक निर्देश देंगे। लागत को प्राधिकरण में जमा करने या किसी पक्षकार या ऐसे व्यक्ति को भुगतान करने, जैसा प्राधिकरण या न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा नियत किया जाय, के आदेश दिये जा सकेंगे।
- (ख) लागत को आदेश की तारीख से तीस दिन के भीतर या ऐसी अवधि के भीतर जैसा प्राधिकरण/न्याय निर्णयन अधिकारी अपने आदेश में निर्देश दें, भुगतानित किया जायेगा। यदि कोई पक्षकार अनुज्ञात अवधि के भीतर लागत के लिए किसी आदेश का अनुपालन करने में असफल रहता है तो लगाई गई लागत के लिए प्राधिकरण/न्याय निर्णयन अधिकारी के आदेश को ठीक उसी रीति से

निष्पादित किया जायेगा जैसा प्राधिकरण के एक निर्देश/आदेश को निष्पादित किया जाता है।

स्पष्टीकरण- इस नियम के प्रयोजनार्थ प्राधिकरण में अध्यक्ष और/या सदस्यतथा साथ-साथ न्यायनिर्णयन अधिकारी भी सम्मिलित हैं।

प्रशासनिक अधिभार
और मानक शुल्क

- 89 प्राधिकरण आदेश द्वारा दस्तावेजों के निरीक्षण के लिए, दस्तावेजों की अभिप्रमाणित प्रतियों, वेबसाइट को अद्यतन किये जाने के लिए, डाटाबेस के प्रबंधन और वेबसाइट के अनुरक्षण के लिए, संप्रवर्तकों अथवा नृसम्पदा अभिकर्ताओं अथवा आवंटियों पर अधिरोपित किये जाने वाले वार्षिक शुल्क सहित, मानक शुल्क निर्धारित कर सकेगा।
- 90 कार्यवाही के किसी स्तर पर और अन्तिम निस्तारण के समय भी, लागत अधिरोपित करते समय प्राधिकरण/न्यायनिर्णयन अधिकारी यह देखेगा कि अधिरोपित की गई लागत यथासम्भव वास्तविक और उचित हो जो किसी पक्षकार को हुई कठिनाई की क्षतिपूर्ति के लिए पर्याप्त हो और उसमें पक्षकार द्वारा बिताया गया समय, परिवहन, आवास की लागत, अन्य प्रासंगिक लागत और अधिवक्ता/चार्टर्ड एकाउण्टेंट का शुल्क इत्यादि सम्मिलित होगा।

अध्याय नौ

प्राधिकरण की अन्तर्निहित शक्तियां

व्यावृत्ति और
प्राधिकरण की
अन्तर्निहित शक्तियां

- 91 इन विनियमों की कोई बात प्राधिकरण को अधिनियम अथवा नियमों के उपबन्धों के अनुरूप किसी प्रक्रिया को जो संक्षिप्त प्रक्रिया सहित इन विनियमों के किन्हीं उपबन्धों के भिन्न हों, को अपनाने में प्राधिकरण को बाधित नहीं करेगी, यदि प्राधिकरण किसी मामले या मामलों के वर्ग की विशेष परिस्थितियों के दृष्टिगत तथा लिखित में कारण अभिलिखित करते हुए ऐसे किसी मामले या मामलों के वर्ग को व्यवहृत करने के लिए ऐसा करना उचित या समीचीन समझे।
- 92 इन विनियमों की कोई बात प्राधिकरण को किसी मामले को व्यवहृत करने अथवा अधिनियम या नियमों के अधीन किसी शक्ति का प्रयोग करने के लिए बाधित नहीं करेगी जिनके लिए कोई विनियम नहीं बनाये गये हैं और प्राधिकरण ऐसे मामलों, शक्तियों और कृत्यों को उस रीति में व्यवहृत कर सकेगा जैसा वह ठीक समझे।

सुधार की सामान्य शक्ति	93 प्राधिकरण/न्याय निर्णायक अधिकारी किसी समय और ऐसी शर्तों पर, जिन्हें वह ठीक समझे, उसके समक्ष किसी कार्यवाही में किसी कमी या त्रुटि (जिसमें प्राधिकरण/न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा पारित किसी आदेश की कोई लिपिकीय या गणितीय त्रुटि सम्मिलित है) को ठीक कर सकेगा और सभी आवश्यक सुधार, उत्पन्न कार्यवाही में वास्तविक प्रश्नया बिन्दु के निर्धारण के प्रयोजनार्थ किये जायेंगे.
कठिनाइयों को दूर करने की शक्ति	<p>परन्तु यह कि यदि प्राधिकरण/न्याय निर्णायक अधिकारी, उत्पन्न वास्तविक प्रश्न या बिन्दु के निर्धारण के लिए सुधार करना चाहे तो प्राधिकरण/न्याय निर्णयन अधिकारी, प्रस्तावित सुधार के सम्बन्ध में ऐसे सुधार से सम्बन्धित वास्तविक प्रश्न या बिन्दु से प्रभावित होने वाले पक्षकारों को प्रत्यावेदन और पक्ष प्रस्तुत करने के लिए अवसर प्रदान करेगा।</p> <p>94 यदि इन विनियमों के किन्हीं उपबन्धों को प्रभावी करने में कोई कठिनाई उत्पन्न होती है तो प्राधिकरण, सामान्य या विशेष आदेश द्वारा कुछ भी, जो कठिनाइयों के निवारणार्थ आवश्यक अथवा समीचीन प्रतीत हो और जो अधिनियम या नियमों के उपबन्धों से असंगत न हो, कर सकेगा।</p>
विहित समय का विस्तार या संक्षेपण	95 अधिनियम या नियमों के उपबन्धों के अध्यधीन, विनियमों द्वारा या प्राधिकरण/न्याय निर्णयन अधिकारी के आदेश द्वारा किसी कार्य को करने के लिए समय को पर्याप्त कारण से प्राधिकरण/न्याय निर्णयन अधिकारी के आदेश द्वारा विस्तारित (चाहे वह पहले ही समाप्त हो गया हो या नहीं) या कमकिया जा सकेगा।
गैर अनुपालना का प्रभाव	96 विनियमों के किसी अपेक्षा की अनुपालना में असफल होने पर कोई कार्यवाही केवल ऐसी असफलता के कारण अवैध नहीं होगी जब तक कि प्राधिकरण/न्याय निर्णयन अधिकारी इस मत के न हो कि ऐसी असफलता से न्याय का हनन हुआ है।

अध्याय दस

अभिलेख रखरखाव एवं मांग

अभिलेख कक्ष को अभिलेखों का अंतरण	97 प्रत्येक पूर्ण कार्यवाही की पत्रावलियां प्रत्येक माह के प्रारम्भ में प्राधिकरण के अभिलेख कक्ष को अंतरित कर दी जायेंगी। जब कोई रक्षित अभिलेख उपयोग के लिए अपेक्षित है या उत्तराखण्ड भू-संपदा अपीलीय न्यायाधिकरण या मा० उच्च न्यायालय/ उच्चतम न्यायालय द्वारा मंगाया जाना है तो सम्बन्धित मांग फार्म या पत्र की प्रति ऐसे अभिलेख के स्थान पर रख दी जायेंगी। इसी प्रकार जब कोई पूर्ण अभिलेख, जो अभिलेख कक्ष में अब तक उक्त इंगित समय पर इस कारण रक्षित नहीं किया गया है कि वह किसी कार्यवाही में अपेक्षित है या मंगाया गया है, तो ऐसे पत्र या मांग फार्म की प्रति अभिलेख के स्थान पर अभिलेख
----------------------------------	---

- कक्ष को भेज दी जायेगी।
- 98 जब कई पूर्ण अभिलेख अभिलेख कक्ष में रक्षित करने हेतु अंतरित किये जायें तो अन्तरित किये जाने वाले अभिलेखों के साथ अंतरित किये जाने वाले अभिलेखों की एक सूची भी अन्तरित की जाएगी। सूची की एक प्रति उसे भेजने वाला अपने पास सुरक्षित रखेगा। ऐसी सभी सूचियों की प्रति तारीखवार भविष्य की आवश्यकता के लिए एक पत्रावली में रखी जायेगी।
- 99 मांग पर कोई अभिलेख साधारणतः संदेसवाहक के माध्यम से बंद लिफाफे में भेजा जायेगा। बाहरी स्थानों के लिए अभिलेख के पार्सल पजीकृत डाक द्वारा भी भेजे जा सकेंगे। जब मांग पर एक से अधिक अभिलेख भेजे जाएं तो अभिलेखों के बण्डल के साथ प्रत्येक अभिलेख के विरुद्ध मांग के संदर्भ सहित सभी अभिलेखों की एक सूची भेजी जायेगी।

अध्याय ग्यारह

अभिलेखों को रखे जाने की अवधि तथा विनष्टीकरण

100 अभिलेखों के रखे जाने की अवधि निम्नवत् होगी-

परियोजना पजीकरण पत्रावलियां	परियोजना के पूर्ण होने के 8 वर्ष पश्चात् सभी इकाईयों के कब्जे हस्तान्तरित करने और साथ ही उनके विक्रय विलेख निष्पादित होने के बाद
भुगतान बाउचर्स लेख	स्थायी स्थायी
अधिप्राप्ति पत्रावलियां/ अभिलेख	अकंटा तथा अकंटा अप्तियों की अनुपालना के बाद पांच वर्ष
अवकाश आवेदन पत्र	एक वर्ष
परियोजना विस्तार पत्रावलियां	परियोजना के पूर्ण होने तथा कब्जा हस्तान्तरण और साथ ही विक्रय विलेखों के निष्पादन के आठ वर्ष पश्चात्
प्रशासनिक मामले	तीन वर्ष
अभिकर्ता पजीकरण पत्रावलियां (अभिकर्ता विस्तार सहित)	पजीकरण की अवधि समाप्त के तीन वर्ष पश्चात्
विविध	एक वर्ष
शिकायत पत्रावली (अंतिम आदेश के निष्पादन सहित)	आदेशों/निर्देशों की अनुपालना के पश्चात् पांच वर्ष

स्थायी कर्मचारियों के सेवा अभिलेख	स्थायी
अस्थायी कर्मचारियों के सेवा अभिलेख	अकक्षण आपत्तियों यदि कोई हों, की अनुपालना के पश्चात् पाव वर्ष
धारा 8 के अधीन परियोजना को पूर्ण करने सहित परियोजना की पूर्णता से सम्बंधित पत्रावलियां।	परियोजना के पूर्ण होने और सभी इकाईयों का कब्जा हस्तान्तरण और साथ ही विक्रय विलेख निष्पादित होने आठ वर्ष पश्चात्

अभिलेखों का विनिष्टकरण

- 101 महीने दर महीने पत्रावलियां/अभिलेखों, जिनको रखे जाने की अवधि समाप्त हो गयी है, को अभिलेख से हटा दिया जायेगा और उन्हें विनष्ट या टुकड़े-टुकड़े करके नष्ट कर दिया जायेगा तथा अभिलेखों के साथ अतिरिक्त सूची के विरुद्ध विनष्टीकरण/नष्ट करने की तारीख सहित इस सम्बन्ध में एक टिप्पणी अंकित कर दी जायेगी।
- 102 यदि किसी अभिलेख के रखे जाने की विहित अवधि के भीतर कोई विवाद या आवश्यकता उत्पन्न हो तो ऐसा अभिलेख तब तक विनष्ट या नष्ट नहीं किया जायेगा जब तक ऐसे विवाद का अंतिम रूप से समाधान नहीं हो जाय या उसकी आवश्यकता समाप्त न हो जाय।
- 103 किसी अभिलेख को रखे जाने की अवधि समाप्त होने पर उसका प्राधिकरण की वेबसाइट में विवरण भी हटा दिये जायेगा।

अध्याय बारह विविध

समितियों का गठन

- 104 प्राधिकरण समय-समय पर प्राधिकरण के ऐसे सदस्यों या अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों, जैसा वह उचित समझे, से सरचित प्राधिकरण को ऐसे मामलों जिन्हें विहित या विनिर्दिष्ट किया जाय और ऐसे निर्देश के अधीन जैसा प्राधिकरण प्रदान करे परामर्श देने के लिए समितियां या उपसमितियां नियुक्त कर सकेगा।
- 105 प्राधिकरण का कारोबार या तो हिन्दी में अथवा अंग्रेजी में, जैसा समय-समय पर प्राधिकरण द्वारा यथानियत किया जाय, व्यवहृत किया जायेगा।
- 106 यदि इन विनियमों की व्याख्या में कोई शंका उत्पन्न हो तो प्राधिकरण का निर्णय अंतिम होगा और सभी सम्बंधितों पर बाध्यकारी होगा।

अनुग्नक-1
प्रारूप
आवंटन पत्र
(विनियम 5 देखें)

आवंटन पत्र संख्या

दिनांक.....

सेवा में

श्रीमान / श्रीमती.....

पुत्र श्री / पत्नी श्री / पुत्री श्री.....

निवास.....

टेलीफोन संख्या / मोबाइल संख्या.....

ईमेल आईडी.....

(आवंटी का नाम और पता; आवंटी वैयक्तिक, साझेदारी फर्म, सोसाइटी, कम्पनी, सरकारी अभिकरण / इकाई इत्यादि हो सकता है)

प्रिय महोदय / महोदया,

शहर / राजस्व ग्राम..... परगना..... तहसील.....

जिला..... के खसरा संख्या..... में हमारे (विकासकर्ता का नाम.....)

द्वारा विकासकर्ता के रूप में विकसित किये गये / विकसित किये जाने वाले.....

(भूसम्पदा परियोजना का नाम) में.....

भूखण्ड / अपार्टमेंट / आवास / दुकान / वाणिज्यिक इकाई / भवन / प्लॉट के लिए आवंटन हेतु

कृपया अपने आवेदन का संदर्भ ग्रहण करें। उपर्युक्त भूमि का विधिक और वैधानिक स्वामित्व.....

..... (भू-स्वामी का नाम और पता) का है। भूमि के स्वामित्व के अनुसार उक्त भूमि(यों) के

स्वामी संप्रवर्तक / विकासकर्ता से भिन्न व्यक्ति हैं, अतः संप्रवर्तक / संप्रवर्तकों के रूप में हमारे

और भू-स्वामी / स्वामियों के मध्य दिनांक..... को संयुक्त विकास करार / सहयोग

करार / विकास करार /..... करार / पट्टा विलेख निष्पादित किया गया है, जिसकी प्रति

इसके साथ संलग्न की जा रही है। भूसम्पदा परियोजना का अभिन्यास रेखांक (ले आउट

योजना) / सन्निर्माण योजना तथा भू सम्पदा परियोजना का मानचित्र..... (संक्षम

प्राधिकारी का नाम) द्वारा उनके पत्र संख्या..... दिनांक..... माध्यम से हमारे

नाम से या भूस्वामी(भियों) के नाम से स्वीकृत है, जिसकी प्रति इसके साथ संलग्न की जा रही

है। इसके अतिरिक्त..... (सम्बंधित प्राधिकारी का नाम) से उनके पत्र संख्या.....

दिनांक..... से अनुमोदन / अनुमति भी प्राप्त है, जिसकी प्रति इसके साथ संलग्न है। आपके

आवदेन पत्र में आवंटन के लिए आपने अपनी रूचि के आवंटन को इंगित किया है/नहीं किया है।

हमने आपसे उक्त परियोजना में भूखण्ड/अपार्टमेंट/आवास/दुकान/वाणिज्यिक इकाई/भवन/प्लॉट/..... हेतु बुकिंग धनराशि/प्रथम किस्त के रूप में रु०..... (रुपया..... मात्र) प्राप्त कर लिया है।

आपको यह अवगत कराते हुए हम हर्षित/दुखित हैं कि आपको भूखण्ड/अपार्टमेंट/आवास/दुकान/वाणिज्यिक इकाई/भवन/प्लॉट/..... आवंटित कर दिया गया है/ नहीं किया जा सका है। आवंटित भूखण्ड/अपार्टमेंट/आवास/दुकान/वाणिज्यिक इकाई/भवन/प्लॉट/..... की संख्या..... है जो..... खण्ड/टावर के..... तल पर अवस्थित है और जिसका क्षेत्रफल/कारपेट क्षेत्रफल..... वर्गमीटर है। कथित भूखण्ड/अपार्टमेंट/इकाई आपकी रूचि अनुत्तर है/नहीं है।

परियोजना के कुछ आवश्यक विवरण आपकी सूचना के लिए यहाँ नीचे वर्णित है, अर्थात्-

(1) परियोजना पंजीकरण (रेरा द्वारा)

पंजीकरण संख्या-

दिनांक-

वैधता (तिथि तक)-

(2) अभिन्यास अनुमोदन

अनुमोदन संख्या-

दिनांक-

वैधता (तिथि तक)-

(3) मानचित्र अनुमोदन-

अनुमोदन संख्या

दिनांक-

वैधता अवधि (तिथि तक)-

(4) अन्य अनुमोदन (यदि कोई हो)

अनुमोदन संख्या-

दिनांक-

वैधता (तिथि तक)-

(5) अनुमानित परियोजना लागत-

रु०.....

(6) परियोजना प्रारम्भ होने की तिथि-

(7) परियोजना का चरण वार समापन/समय सूची-

- (8) परियोजना विकास / प्रगति की स्थिति तिथि तक _____ (1) भौतिक
(2) वित्तीय
- (9) भूमि स्वामित्व की स्थिति खसरा संख्या—
संप्रवर्तक(को) के स्वामित्व में शहर / गांव—
परगना—
तहसील—
जिला—
अन्य के स्वामित्व में

- (10) परियोजना हेतु पृथक बैंक खाते का विवरण बैंक का नाम
खातेदार का नाम
खाता संख्या
वर्तमान तक कुल संचय रु.
वर्तमान तक कुल व्यय रु.
खाते में शेष धनराशि (___ दिनांक को) रु.

- (11) आवंटित भूखण्ड / अपार्टमेंट / आवास / दुकान / वाणिज्यिक इकाई / भवन की अनुमानित लागत (करोड़ों को छोड़कर)
- (12) परियोजना समापन की तारीख—
- (13) कब्जा देने की तारीख / समय—
- (14) भुगतान तिथियों की सारणी सूची—

क्र.सं.	विवरण	निश्चित समय	किस्त की धनराशि
1	पहली किस्त	बुकिंग के समय पर	बुकिंग धनराशि के रूप में भूखण्ड / अपार्टमेंट इत्यादि के मूल्य का दो प्रतिशत
2	दूसरी किस्त	विक्रय के लिए करार हस्ताक्षरित करने के समय पर, जो आवंटन पत्र जारी होने के एक माह के भीतर और बुकिंग धनराशि की प्राप्ति सहित बुकिंग आवेदन के दो माह के भीतर किया जायेगा	भूखण्ड / अपार्टमेंट इत्यादि के मूल्य का अग्रोत्तर आठ प्रतिशत

3	तीसरी किश्त	आवंटित इकाई की 20 प्रतिशत भौतिक प्रगति पर और विक्रय के लिए आवंटन पत्र/ इकरारनामे के चार माह के भीतर	भूखण्ड/अपार्टमेंट इत्यादि के मूल्य का अग्रततर 15 प्रतिशत
4	चौथी किश्त	आवंटित इकाई की 40 प्रतिशत भौतिक प्रगति पर और विक्रय के लिए आवंटन पत्र/इकरारनामे के 07 माह के भीतर	भूखण्ड/अपार्टमेंट इत्यादि के मूल्य का अग्रततर 15 प्रतिशत
5	पाचवीं किश्त	आवंटित इकाई की 60 प्रतिशत भौतिक प्रगति पर और विक्रय के लिए आवंटन पत्र/ इकरारनामे के 10 माह के भीतर	भूखण्ड/अपार्टमेंट इत्यादि के मूल्य का अग्रततर 15 प्रतिशत
6	छठवीं किश्त	आवंटित इकाई की 80 प्रतिशत भौतिक प्रगति पर और विक्रय के लिए आवंटन पत्र/ इकरारनामे के 14 माह के भीतर	भूखण्ड/अपार्टमेंट इत्यादि के मूल्य का अग्रततर 15 प्रतिशत
7	सातवीं किश्त	आवंटित इकाई की 90 प्रतिशत भौतिक प्रगति पर और विक्रय के लिए आवंटन पत्र/ इकरारनामे के 16 माह के भीतर	भूखण्ड/अपार्टमेंट इत्यादि के मूल्य का अग्रततर 15 प्रतिशत
8	आठवीं किश्त	आवंटित इकाई की 100 प्रतिशत भौतिक प्रगति पर और विक्रय के लिए आवंटन पत्र/ इकरारनामे के 18 माह के भीतर	भूखण्ड/अपार्टमेंट इत्यादि के मूल्य का अग्रततर 10 प्रतिशत
9	नवीं किश्त	कब्जा दिये जाने की तारीख को तथा आवंटन पत्र/ विक्रय के लिए इकरारनामे की तारीख के 19 माह के भीतर	भूखण्ड/अपार्टमेंट इत्यादि के मूल्य का अग्रततर 5 प्रतिशत
10	हस्तांतरण विलेख का निष्पादन और पंजीकरण	कब्जा दिये जाने के तत्काल पश्चात तथा आवंटन पत्र/ विक्रय के लिए इकरारनामे की तारीख से 20 माह के भीतर	-

(15) भुगतान की रीति-

धनराशि का चेक, ड्राफ्ट या ऑनलाईन अंतरण।

(16) किश्त का विलम्ब से भुगतान—

किसी किश्त के विलम्ब से भुगतान के लिए आवंटनी से परियोजना के विकासकर्ता (संप्रवर्तक) को किश्त भुगतान की नियत तारीख से विलम्ब की अवधि के लिए भारतीय स्टेट बैंक की निधियों की सीमांत लागत आधारित उच्चतम उधार दर से दो प्रतिशत अधिक दर पर ब्याज देय होगा।

(17) आवंटन का निरस्तीकरण—

(एक) तीन लगातार किश्तों के भुगतान न करने के मामले में ऐसा आवंटन निरस्त करने योग्य होगा। ऐसे मामलों में बुकिंग धनराशि* जब्त की जा सकेगी।

(दो) आवंटनी किसी भी समय किन्तु पूर्णता/कब्जा हस्तान्तरण की तारीख से पूर्व परियोजना से अपने आप को पृथक् कर सकेगा और आवंटन को निरस्त करने के लिए अनुरोध कर सकेगा। ऐसे मामले में भी बुकिंग धनराशि जब्त की जा सकेगी। आवंटन को अस्वीकार किये जाने के मामले में भी बुकिंग धनराशि बिना ब्याज के वापसी योग्य है।

(तीन) इन दोनों मामलों में किश्तों के अधीन जमा की गयी धनराशि आवंटनी को बिना किसी ब्याज के, निरस्तीकरण के 45 दिन के भीतर वापस की जायेगी।

(18) पंजीकरण, कर और अन्य अधिभार—

विक्रय के लिए करार और हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के समय आकस्मिक व्ययों तथा करों (वस्तु एवं सेवा कर सहित) सहित सभी पंजीकरण तथा अन्य प्रकार आवंटनी द्वारा वहन और भुगतानित किये जायेंगे।

आवंटन के एक माह के भीतर/कब्जा हस्तांतरित करने के एक माह के भीतर आपको हमारे साथ क्रमशः विक्रय करार और हस्तांतरण विलेख इसके साथ संलग्न प्ररूपों में करना होगा।

कृपया दिनांक..... तक आवंटन पत्र की प्राप्ति स्वीकार करें और कश्चित आवंटन पर अपनी स्वीकारोक्ति की पुष्टि भी करें।

दिनांक...

हस्ताक्षर...

नाम...

(संप्रवर्तक/निदेशक/साझेदार/प्राधिकृत व्यक्ति इत्यादि

विकासकर्ता/संप्रवर्तक के लिए और उनकी ओर से, प्राधिकृत प्रस्ताव/पत्र को इसके साथ संलग्न किया जा रहा है)

*टिप्पणी— बुकिंग धनराशि टोकन धनराशि है जो भूखण्ड/अपार्टमेंट/आवास/दुकान/वाणिज्यिक इकाई/भवन/प्लैट इत्यादि के मूल विक्रय मूल्य के दो प्रतिशत से अधिक नहीं होगी और उसे विक्रय की प्राप्ति में समायोजित किया जायेगा।

अनुलग्नक-2

प्रारूप

विक्रय विलेख / हस्तांतरण विलेख

यह विक्रय विलेख / हस्तांतरण विलेख (विनियमन 5 देखें) (मास) 20____ के
(तिथि) दिन को (स्थान) निष्पादित किया गया।

द्वारा तथा के मध्य

(यदि संप्रवर्तक कम्पनी है)

(सीआईएन संख्या _____) कम्पनी अधिनियम (1956 या 2013, जैसी भी स्थिति हो) के उपबन्धों के अधीन निर्गमित एक कम्पनी (PAN _____) जिसका रजिस्टर्ड कार्यालय _____ में है तथा इसका निर्गमित कार्यालय _____ में है, जिसका प्रतिनिधित्व बोर्ड के सकल्य दिनांक _____ द्वारा प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता _____ (आधार संख्या _____) कर रहा है और जिसे इसमें इसके बाद "संप्रवर्तक" / विक्रेता के रूप में निर्दिष्ट किया गया है (जिस अभिव्यक्ति में, जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो, उसके हित उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेशित अभिप्रेत तथा शामिल समझे जाएंगे)

(या)

(यदि संप्रवर्तक भागीदार फर्म है)

भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के अधीन रजिस्टर्ड भागीदारी फर्म (PAN _____) जिसका मुख्य कारोबार स्थान _____ में है, जिसका प्रतिनिधित्व फर्म के सकल्य दिनांक _____ द्वारा प्राधिकृत इसके प्राधिकृत भागीदार _____ (आधार संख्या _____) कर रहे हैं, जिसे, इसमें, इसके बाद "संप्रवर्तक" / विक्रेता के रूप में निर्दिष्ट किया गया है (जिस अभिव्यक्ति में, जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो, उक्त फर्म के भागीदार या तत्समय के भागीदार, उत्तरजीवी या उनके उत्तरजीवी तथा उनके वारिस, निष्पादक अन्तिम उत्तरजीवी भागीदार के प्रशासक और उसके/उसकी/उनके समनुदेशित अभिप्रेत एवं शामिल समझे जाएंगे)

(या)

(यदि संप्रवर्तक वैयक्तिक है)

श्री/श्रीमती _____ (आधार संख्या _____) PAN _____

1. पुत्र/पुत्री _____ आयु लगभग _____, निवासी _____
जिस इस्तेमाल के बाद "संप्रवर्तक" कहा गया है (जिस अभिव्यक्ति में, जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो, उसके वारिस, निष्पादक, प्रशासक, हित उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेशित अभिप्रेत एवं शामिल समझे जाएंगे)

तथा

श्री/श्रीमती _____ (आधार संख्या _____) PAN _____

2. निवासी _____ आयु लगभग _____, जिसे, इसमें, इसके बाद "भूमि स्वामी" कहा गया है (भूमि स्वामी के संप्रवर्तक से भिन्न होने की दशा में) जिसने संप्रवर्तक के साथ दिनांक _____ को एक सहयोग अनुबन्ध/सयुक्त विकास अनुबन्ध किया है अथवा संप्रवर्तक के पक्ष में _____ वर्षों हेतु पट्टा विलेख निष्पादित किया है। (भूमि स्वामी के प्रमोटर से भिन्न होने की दशा में)

के पक्ष में

(यदि आबटी कम्पनी है)

_____ (सीआईएन संख्या _____), कम्पनी अधिनियम, (1956 या 2013, जैसी भी स्थिति) के अधीन निगमित कम्पनी (PAN _____) है, जिसका रजिस्टर्ड कार्यालय _____ में है, जिसका प्रतिनिधित्व बोर्ड संकल्प दिनांक _____ द्वारा विधिवत प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता _____ (आधार संख्या _____) कर रहा है, जिसे, इसमें, इसके बाद "आबटी"/क्रेता के रूप में निर्दिष्ट किया गया है (जिस अभिव्यक्ति में, जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो उसके हित उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेशित अभिप्रेत एवं शामिल समझे जाएंगे)

(या)

(यदि आबटी भागीदार फर्म है)

_____ भारतीय भागीदार अधिनियम, 1932 के अधीन रजिस्टर्ड भागीदार फर्म (PAN _____), जिसका मुख्य कारोबार स्थान _____ में है, जिसका प्रतिनिधित्व फर्म के संकल्प दिनांकित _____ माध्यम प्राधिकृत इसका भागीदार _____ (आधार संख्या _____) कर रहा है, जिसे, इसमें, इसके बाद आबटी/क्रेता के रूप में निर्दिष्ट किया गया है (जिस अभिव्यक्ति में, जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो, उक्त फर्म के भागीदार या तत्समय के भागीदार, उत्तरजीवी या उनके उत्तरजीवी तथा उनके वारिस, निष्पादक तथा अन्तिम उत्तरजीवी भागीदार के प्रशासक तथा उसके/उसकी/उनके समनुदेशित अभिप्रेत एवं शामिल समझे जाएंगे)

(या)

(जब्त आबटी वैयक्तिक है)

श्री/श्रीमती _____ (आधार संख्या _____ PAN _____)
पुत्र/पुत्री _____ आयु लगभग _____ निवासी _____

जिससे, इसमें इसके बाद आबटी/क्रेता कहा गया है (जिस अभिव्यक्ति में, जब तक सदस्य या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो, उसके वारिस, निष्पादक, प्रशासक, हित उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेशित अनिष्ट एव शामिल समझे जाएंगे)

(घ)

(जब्त आबटी हिन्दू संयुक्त परिवार/हिन्दू अविभाजित कुटुम्ब है)

श्री _____ (आधार संख्या _____ PAN _____) पुत्र श्री _____
आयु लगभग _____ स्वयं तथा हिन्दू अविभाजित कुटुम्ब के कर्ता के रूप में है, जिसका कारीबार का स्थान/निवास _____ में है, जिससे, इसमें, इसके बाद "आबटी/क्रेता" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है (जिस अभिव्यक्ति में जब तक सदस्य या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो, कथित हिन्दू अविभाजित कुटुम्ब के सदस्यों या तत्समय के सदस्य, तथा उनके सम्बन्धित वारिस, निष्पादक, प्रशासक तथा अनुज्ञात समनुदेशित अनिष्ट एव शामिल समझे जाएंगे।)

[एक से अधिक आबटी की दशा में, कृपया अन्य आबटी (आबटियों) के विवरण अन्त स्थापित करें।]

(एक लिंग को तथा एकदमन को प्रदर्शित करने वाले शब्दों से दूसरा लिंग तथा बहुदमन, तथा तदनुसार विपरीत भी अनिष्ट और शामिल समझे जाएंगे।)

चूंकि

संप्रवर्तक/विक्रेता उप-निबन्धक _____ के कार्यालय में दस्तावेज संख्या _____
दिनांक _____ जो जिल्द संख्या _____ खण्ड _____ पृष्ठ _____ में दर्ज है, के रूप में
रजिस्टर्ड विक्रेता विलेख (विलेख) दिनांक _____ द्वारा तहसील _____
परमना _____ तथा जिला _____ स्थित खसरा संख्या _____ क्षेत्रफल _____
वर्गमीटर ("उक्त भूमि") का सम्पूर्ण तथा क्षेत्र स्वामी है (कृपया स्थानीय विधियों के अनुसार भूमि का विवरण अन्त स्थापित करें)।

(घ)

श्री/श्रीमती _____ (स्वामी) _____
उप निबन्धक _____ के कार्यालय में दस्तावेज संख्या _____ दिनांक _____ जो
जिल्द संख्या _____ खण्ड _____ पृष्ठ _____ में दर्ज है, के रूप में रजिस्टर्ड विक्रेता विलेख
(विलेख) दिनांक _____ द्वारा तहसील _____ परमना _____ तथा जिला _____
स्थित खसरा संख्या _____ कुल क्षेत्रफल _____ वर्गमीटर ("उक्त भूमि") का सम्पूर्ण

तथा तब स्वामी है (कृपया स्थानीय विधियों के अनुसार भूमि के विवरण अन्तः स्थापित करें)।
स्वामी तथा संप्रवर्तक ने सहयोग/विकास/संयुक्त विकास करार दिनांक _____
किया है (या भूमि स्वामी ने संप्रवर्तक के पक्ष में _____ वर्षों हेतु पट्टा विलेख दिनांक _____
निष्पादित किया है), जो उप निबन्धक _____ के कार्यालय में दस्तावेज संख्या _____
दिनांक _____ जो जिल्द संख्या _____ खण्ड _____ पृष्ठ _____ में दर्ज है, के रूप में रजिस्टर्ड
है।

चूंकि

क. कथित भूमि (वाणिज्यिक/आवासीय/किसी अन्य प्रयोजन) परियोजना, जिसमें _____
बहुमंजिला अपार्टमेंट भवन और _____ (परियोजना का कोई अन्य घटक अंतःस्थापित करें)
सम्मिलित है, के प्रयोजन के लिए विनिश्चित है तथा कथित परियोजना _____
(परियोजना) के नाम से जानी जावेगी।

या

कथित भूमि वाणिज्यिक/आवासीय/किसी अन्य प्रयोजन परियोजना के मुख्यपट्टों के विकास
प्रयोजन हेतु विनिश्चित है, जिसमें मुख्यपट्ट/अपार्टमेंट/मकान/वाणिज्यिक
इकाई/दुकान/प्लैट _____ और _____ (परियोजना में अन्य घटक अंतःस्थापित करें)
सम्मिलित है, और कथित परियोजना _____ (परियोजना) के नाम से जानी जाएगी।

ख. संप्रवर्तक/विक्रेता और/या स्वामी इस विक्रय (या उपपट्टा) विलेख को और उक्त भूमि जिस
पर परियोजना पूर्ण की गई है, के सम्बन्ध में संप्रवर्तक/विक्रेता के अधिकार, हक और हित
से सम्बन्धित सभी विधिक औपचारिकताओं को निष्पादित करने के लिए पूर्णतः सक्षम है।

ग. सामूहिक आवासीय मानचित्र/अभिन्यास रेखांक के लिए _____ (कृपया सम्बंधित
सक्षम/विकास प्राधिकारी का नाम अंतःस्थापित करें) ने स्वीकृति दी है।

घ. संप्रवर्तक/विक्रेता ने परियोजना के लिए तथा यथास्थिति अपार्टमेंट/मुख्यपट्ट या भवन के
लिए नौ _____ (सम्बंधित सक्षम प्राधिकारी का नाम अंतःस्थापित करें) के अंतिम
अभिन्यास रेखांक स्वीकृत भवन योजना, विशिष्टता और अनुमोदन अनुसार निर्माण किया है।
अभिन्यास रेखांक और भवन योजना क्रमशः स्वीकृति संख्या _____ दिनांक _____ तथा
संख्या _____ दिनांक _____ के अन्तर्गत स्वीकृत किया गया है।

ङ. उत्तराखण्ड भू सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में संप्रवर्तक/विक्रेता ने भू सम्पदा (विनियमन
और विकास) अधिनियम, 2016 के उपबन्धों के अधीन परियोजना को पंजीकरण संख्या _____
दिनांक _____ द्वारा पंजीकृत कराया है।

च. आवंटी/क्रेता ने परियोजना में एक अपार्टमेंट/आवास/वाणिज्यिक इकाई/प्लैट _____
के लिए आवेदन पत्र संख्या _____ दिनांक _____ के माध्यम से आवेदन किया था
और उसे मुख्यपट्ट/अपार्टमेंट/आवास/वाणिज्यिक इकाई/दुकान/प्लैट, जिसका फर्श
क्षेत्रफल _____ वर्ग फीट है और जो टावर/प्लॉक/भवन संख्या _____ में _____
तल पर अवस्थित प्रकार(टाइप) का है और _____ वर्ग फीट का
मैसाज/अव्यक्तित पार्किंग क्षेत्र _____ (कृपया मैसाज/अव्यक्तित पार्किंग का स्थल
अंतःस्थापित करें) तथा इसके साथ ही अधिनियम की धारा 2 के खण्ड (ट) के अधीन
यथापरिभाषित सामान्य क्षेत्र में यथानुपाली अंश (जिसमें यहाँ आगे विशेषकर अनुरूपी क में

यथा वर्णित अपार्टमेंट या ईकाई कहा गया है तथा अपार्टमेंट/ईकाई की फर्श योजना को इसके साथ सलग्न तथा अनुसूची ख के रूप में चिन्हित किया गया है) जांचित किया गया है।

या

आवटी ने आवेदन पत्र संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा परियोजना में एक भूखण्ड के लिए आवेदन किया था और उसे भूखण्ड संख्या _____ जिसका क्षेत्रफल _____ वर्गफीट है और _____ वर्गफीट माप का गैराज/ आच्छादित पार्किंग हेतु भूखण्ड (यदि लागू हो) _____ (गैराज/आच्छादित पार्किंग स्थान अतःस्थापित करें) में और इसके साथ ही अधिनियम की धारा 2 के खण्ड (ट) के अधीन यथापरिभाषित सामान्य क्षेत्र में यथानुपाती अंश (जिसे यहाँ आगे विशेषकर अनुसूची क में यथावर्णित भूखण्ड के रूप में वर्णित किया है) जांचित किया गया है।

- घ) उपर्युक्त के अनुसरण में विक्रेता ने क्रेता के पक्ष में उपर्युक्त सम्पत्ति के विक्रय के लिए दिनांक _____ को विक्रय का करार निष्पादित किया था। यह विक्रय करार सम्यक रूप से उप निबंधक _____ के कार्यालय में निबन्धित (रजिस्टर्ड) किया गया है और यह अभिलेख संख्या _____ पर जिल्द संख्या 1 खण्ड _____ पृष्ठ _____ से पृष्ठ _____ तक अभिलिखित है।
- च) बूट्टे भूमि _____ वर्षों के लिए पट्टे पर है, विक्रेता ने प्लेट/अपार्टमेंट और भूमि को उप पट्टे पर देने के लिए अनुमति प्राप्त कर ली है।

और चुंकि

उपर्युक्त के अनुसरण में विक्रेता पूर्वोक्त सम्पत्ति/भूखण्ड/अपार्टमेंट/आवास/वाणिज्यिक ईकाई/दुकान/प्लेट _____ जिसका फर्श क्षेत्रफल _____ वर्गफीट है और जो _____ प्रकार (टाइप) का है और टावर/ब्लॉक/भवन संख्या _____ में _____ तल पर स्थित है जिसका पूरा विवरण इस विलेख के नीचे अनुसूची में दिया गया है, को रु. _____ (रुपया _____ मात्र) विचार मूल्य पर विक्रय (उप पट्टा) करने के लिए सहमत है और क्रेता उसी उक्त विचार मूल्य पर क्रय करने के लिए सहमत है।

अतः अब यह विलेख निम्नानुसार साक्ष्य करता है—

- 1- यह कि उक्त करार और रु. _____ (रुपया _____ मात्र) विचार मूल्य का मुग्तान क्रेता द्वारा विक्रेता को यहाँ नीचे दिये गये विवरणानुसार कर दिये जाने के क्रम में—

कुल धनराशि रु० _____ (रुपये _____ मात्र) की प्राप्ति को विक्रेता एतद्वारा स्वीकारता है और विक्रेता एतद्वारा उक्त सम्पत्ति/मकान/वाणिज्यिक इकाई/दुकान/प्लॉट/ _____ को भवन के नीचे की भूमि में अविभाज्य व अभिन्न समानुपातिक अंश भवन/परियोजना के सामान्य क्षेत्र में समानुपातिक अंश सहित, सभी भारों इत्यादि से मुक्त, क्रेता को उसे सम्पूर्ण रूप से एवं सदैव के लिए (अथवा इस विलेख के साथ संलग्न शर्तों (तपपट्ट की अनुलग्न शर्तों) पर _____ वर्षों के उप पट्टे पर) उक्त सम्पत्ति में तथा पर, खुले/आवकदित कार पार्किंग स्थल अथवा खुले/आवकदित कार पार्किंग स्थल का उपयोग करने के अधिकार एवं विक्रय कारर में वर्णित _____ सुविधाओं _____ सहित, और विक्रेता के सभी अधिकार, हक, हित, सुविधाधिकार, उपाय इत्यादि के साथ यहां वर्णित शर्तों एवं प्रतिबन्धों पर हस्तान्तरण, अंतरण और समनुदेशन करता है।

2. एतद्वारा विक्रीत सम्पत्ति सभी अधिकारों, भारों, धारणाधिकारों, मांगों, अपेक्षाओं, बन्धकों (या तो न्यायगत या अन्यथा), विवादों/वादों, न्यायालयीय और कोई अन्य सम्बद्धों इत्यादि, जो भी हों, से मुक्त है। और इस विक्रय हस्तांतरण विलेख के हस्ताक्षरित और निष्पादन किये जाने के साथ स्थल पर क्रेता को इसका वास्तविक, रिक्त और भौतिक कब्जा दे दिया गया है।
3. उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में इस विलेख की तारीख तक के सभी कर, उपकर, मूलावस्व और अन्य अधिभार इत्यादि विक्रेता द्वारा भुगतानित किये जायेंगे और उसके पश्चात् के भुगतान क्रेता द्वारा भुगतानित किये जायेंगे। तथापि किसी समेकित माग के मामले में क्रेता अपने हिस्से की समानुपातिक धनराशि का भुगतान करेगा।
4. विक्रेता, क्रेता के मूल्य पर उक्त सम्पत्ति का हक पूर्णतः और अधिक स्पष्ट रूप से सुनिश्चित करने के लिए तथा इन उपबन्धों के सत्य भाव तथा अर्थ अनुसार, जैसा युक्तिगत अपेक्षित होगा या हो, और उस पर क्रेता का कब्जा एवं स्वामित्व बनाये रखने के लिए, इसके उपरान्त ऐसे सभी कृत्य, विलेख और अन्य कार्य करेगा और निष्पादित करेगा, जैसा आवश्यक हो।
5. किसी मामले में जब क्रेता उक्त सम्पत्ति पर कब्जा ले लेता है, और विक्रेता के स्वामित्व में कोई बूट्टे उत्पन्न होती है तब ऐसे मामले में विक्रेता अपने व्यय पर स्वामित्व को ठीक करने का वचन देता है तथा विक्रेता इस प्रकार हुई क्षति की सीमा तक क्रेता की पूर्ण रूप से प्रतिपूर्ति करेगा।
6. यह कि विक्रेता ने सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी/विकास प्राधिकारी से अधिमोग प्रमाण पत्र/समापन प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया है, जिसकी प्रतियां क्रेता को हस्तगत करा दी गई हैं।
7. यह कि विक्रेता ने परियोजना के भीतर सम्पूर्ण सामान्य क्षेत्र/सुविधाएं विकसित कर दी हैं जिससे क्रेता ने सम्यक रूप से सख्यापित कर लिया है।

8. यह कि इस विक्रय विलेख के फलित कब्जा हस्तगत करने की तिथि से 05(पाच) वर्षों की अवधि के भीतर यदि आबंटी/क्रैता द्वारा ऐसे विकास से सम्बन्धित कोई संरचनात्मक त्रुटि या कर्मकोशल, गुणवत्ता अथवा सेवा के उपबन्धों या विक्रय करार के अनुसार संप्रवर्तक/विक्रेता के किन्हीं अन्य दायित्वों में कोई त्रुटि संप्रवर्तक/विक्रेता के संज्ञान में लाई जाय तब संप्रवर्तक/विक्रेता का यह दायित्व होगा कि वह, बिना किसी अतिरिक्त प्रभार के, तीस दिनों के भीतर ऐसी त्रुटि को दूर करेगा और विक्रेता को, ऐसी समयावधि में त्रुटि दूर करने में असफल रहने की दशा में व्यक्ति क्रैता भू सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 तथा उसके अधीन बनाये गये नियमों के अंतर्गत यथाउपवर्धित शक्ति में समुचित क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का हकदार होगा।
9. वर्तमान विक्रय (या उप पट्टा) विलेख के निष्पादन पर कथित अपार्टमेंट/ इकाई के आच्छादित क्षेत्रफल/क्षेत्रफल पर क्रैता का अनन्य कब्जा हो गया है। क्रैता का भवन/परियोजना में सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाज्य अनुपातिक अंश भी होगा। इस प्रकार क्रैता, भवन/परियोजना के भीतर स्थित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का उपयोग अन्य अधिवासियों के सामन्जरस्य में, उन्हें बिना किसी असुविधा या बाधा पहुंचाए करेगा। कथित भवन/परियोजना के भीतर ऐसे सामान्य क्षेत्र तथा सुविधाओं का उपयोग हमेशा अनुसूचण प्रभारों का भुगतान विक्रेता को, जब तक कि परियोजना के अनुसूचण को आवंटियों के संगम द्वारा ले नहीं लिया जाता और तदोपरान्त आवंटियों/क्रैताओं के संगम को, समय से करने के अधीन होगा।
10. क्रैता परियोजना/कम्प्लेक्स के भीतर सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं जो भवन के पग चिन्ह के भीतर या बाहर परियोजना/कम्प्लेक्स के सभी अधिवासियों के सामान्य उपयोग हेतु कर्णांकित हैं, का उपयोग करने का हकदार होगा। इस प्रकार क्रैता को परियोजना/कम्प्लेक्स में भवन के पग चिन्ह के भीतर या बाहर सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं, जैसे सामुदायिक केन्द्र, पार्किंग स्थल(विशिष्ट रूप में क्रैता को आवंटित होने के सिवाय) सड़क, पार्क, उपर रखे गये जल टैंक, भूमिगत जल टैंक, विद्युत सब स्टेशन, खुले क्षेत्र, प्रवेश, पग हाउस, सुरक्षा कर्मी कक्षा, भण्डारण क्षेत्र इत्यादि में किसी प्रकार का अधिकार, हित या हक प्राप्त नहीं होगा, जो कि सदैव क्रैताओं/आवंटियों के संगम की सम्पत्ति रहेगी। सामान्य सुविधाओं के उपयोग करने का अधिकार यहाँ वर्णित उपबन्धों तथा सभी देयों के निबन्धित भुगतान के अधीन होगा।
11. यहाँ अंतर्गत अपार्टमेंट/इकाई और उसके साथ सभी और सामान्य सुखाचार अधिकारों को श्रेष्ठतर परियोजना/कम्प्लेक्स की सभी अनाबंटित/अविक्रीत इकाईयों/प्लेट/भूखण्ड/आवास/आभिनयिक इकाईयों विक्रेता की सम्पत्ति बनी रहेगी और यह सदैव विक्रेता के कब्जे में समझी जायेगी।
12. क्रैता उसके अपने उपयोग के लिए विशिष्ट रूप से कर्णांकित पार्किंग स्थल को आच्छादित नहीं करेगा और उस पर अतिक्रमण या किसी ढांचे का निर्माण नहीं करेगा। यह इस प्रकार समझा जायेगा कि विहित पार्किंग स्थल, यदि आवंटित/विक्रय किया गया है तो वह सदैव अपार्टमेंट/इकाई से सम्बन्ध रहेगा और उसे किसी प्रकार से भी अपार्टमेंट/इकाई से अलग व्यवहृत नहीं किया जायेगा। जब कभी अपार्टमेंट/इकाई को किसी शक्ति से अंतरित किया

जाता है तो उसके साथ ही विहित पार्किंग स्थल के उपयोग करने का अधिकार का भी अंतरण अनन्य रूप से शामिल होगा। क्रेता सभी समयों पर कथित अपार्टमेंट/ईकाई से सम्बंधित और लागू उपरोक्त सन्दर्भित इस विक्रय विलेख और आवंटन अनुबंध एवं साथ ही विक्रय करार में उल्लिखित सभी शर्तों और निबन्धनों का पालन करेगा।

13. परियोजना/कॉम्प्लेक्स के अनुरक्षण तथा इसके रख रखाव के लिए विक्रेता अथवा आवंटियों के संगम या अपार्टमेंट/ईकाई के स्वामियों के किसी संगठन के साथ अनुरक्षण अनुबंध करने के लिए क्रेता सहमत है।
14. अनुरक्षण देयकों तथा अन्य प्रभारों का शीघ्रता से भुगतान करने हेतु सुरक्षा राशि के रूप में ब्याज मुक्त अनुरक्षण सुरक्षा (IFMS) का भुगतान क्रेता द्वारा विक्रेता अथवा क्रेताओं/आवंटियों के संगम, जैसी भी स्थिति हो, को देय होगा। ब्याज मुक्त अनुरक्षण सुरक्षा के रूप में जमा की जाने वाली राशि विक्रेता अथवा क्रेताओं/आवंटियों के संगम, जैसी भी स्थिति हो, के द्वारा क्रेताओं को सूचित की जायेगी तथा इसे समय समय पर सञ्चालित किया जा सकेगा। क्रेता अनुरक्षण प्रभारों का, इस हेतु अनुरक्षण करार की शर्तों और दिये गये देयकों के अनुसार समयान्तर्गत भुगतान करने के लिए सहमत है।
15. आवासीय कल्याण संगठन को पूर्ण परियोजना हस्तगत कर दिये जाने की तारीख तक, कॉम्प्लेक्स में विभिन्न सामान्य सेवाओं और सुविधाओं (इकाईयों के आंतरिक अनुरक्षण को छोड़कर) के रख रखाव और अनुरक्षण करने के लिए विक्रेता द्वारा यथा निर्धारित अनुरक्षण प्रभारों का क्रेता भुगतान करेगा। तत्पश्चात् भुगतान हेतु देय अनुरक्षण तथा विद्युत प्रभारों को घटाते हुए शेष ब्याज मुक्त अनुरक्षण सुरक्षा को विक्रेता, आवासीय कल्याण संगठन को कथित भवन/कॉम्प्लेक्स के अनुरक्षण हेतु अंतरित करेगा।
16. क्रेता एतद्वारा हस्तान्तरित अपार्टमेंट/ईकाई के कारपेट क्षेत्र तथा पार्किंग स्थल के पार्श्व क्षेत्र के अनुपात में नगर पालिका दरों, करों, सेवा प्रभारों तथा अन्य सांविधिक या सरकारी अपेक्षाओं के भुगतान से सम्बंधित घनराशि का भुगतान करने और अश वहन करने का दायी होगा और परिस्थितियों के अनुसार क्रेता द्वारा यथाअपेक्षा सांविधिक प्राधिकारी को सांविधिक देयों का सीधे भुगतान किया जा सकेगा अथवा यदि आवासीय कल्याण संगठन कार्यरत है और उसने प्रबंध किया है तो ऐसे सांविधिक देयों का भुगतान कथित प्रबन्धन समिति के माध्यम से किया जा सकेगा।
17. क्रेता को कथित सम्पत्ति का पूर्ण मालिकाना अधिकार होगा और वह उसे अंतरित, बन्धक, पट्टा, उपहार करने या अन्य तरीके से व्यवहृत करने के लिए स्वतंत्र होगा, परन्तु वह कि क्रेता को भूमि अपार्टमेंट/ईकाई और/अथवा पार्किंग स्थल को ध्वस्त करने/क्षति कारित करने या बेकार करने का या कथित अपार्टमेंट/ईकाई और/या पार्किंग स्थल में कुछ भी करने की अनुमति देने का हक नहीं होगा जो कथित भवन के अन्य अधिवासियों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले। क्रेता का नगर निगम/राजस्व विभाग के अभिलेखों में उक्त सम्पत्ति/अपार्टमेंट का अपने नाम पर नामान्तरण कराने का हक होगा।
18. गणना करने के प्रयोजन के लिए कुल क्षेत्रफल से, दो अपार्टमेंटों के मध्य सामूहिक दीवारों के क्षेत्रफल का अर्धा, अन्य दीवारों, स्तम्भों तथा प्रक्षेपणों, बाल्कनी, कप बोर्ड का पूर्ण

क्षेत्रफल और सामान्य क्षेत्रों, यथा उक्त भवन के प्रक्षेपण, कॉरीडोर, रास्तों, लिफ्ट के लिए स्थल, सीढियों, प्रवेश लॉबी, बेसमेंट और अन्य सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं में आनुपातिक अंश को सम्मिलित करते हुए आच्छादित क्षेत्रफल अभिप्रेत है।

19. क्रेता को परियोजना/काम्पलेक्स में भवन के नीचे की भूमि में उसके अभिभाज्य अंश के विभाजन का दावा करने का हक नहीं होगा क्योंकि वह सदैव अभिभाज्य, अप्रथक्क तथा गैर चिन्हांकित रहेगी। परन्तु भवन, ब्लाक या उसके किसी भाग के स्थल पर नहीं रहने की दशा में सभी अपार्टमेंटों/ईकाईयों के कुल फर्स क्षेत्रफल के अनुपात में क्रेता का नीचे की भूमि में आनुपातिक अंश होगा।
20. विक्रेता यह वचन देता है कि वह यहां पूर्व में वर्णित प्रासंगिक हक (या पट्टा) विलेखों की प्रमाणित प्रति भवन/परियोजना के अपार्टमेंट स्वामियों के संगठन/आवासीय कल्याण संगठन को, जब कभी वह गठित हो जाय, हस्तगत करायेगा और उसकी प्रबंध समिति इन हक विलेखों की प्रतियां, किसी अपार्टमेंट/ईकाई स्वामी को अथवा किसी प्राधिकारी को निरीक्षण के लिए और जहाँ आवश्यकता हो, उपलब्ध कराने के लिए न्यासी के रूप में रखेगी, किन्तु न्यासी इन हक विलेखों से अपने को अलग नहीं करेगा।
21. कथित सम्पत्ति या भवन में आपात स्थिति उत्पन्न होने अथवा उसको खतरा होने की दशा में प्रबंधन समिति या निवासी कल्याण संगठन को किसी अधिकारी या विक्रेता के नाभित्ती को, कथित अपार्टमेंट (ईकाई) तथा उसके सन्निकट अपार्टमेंट (ईकाई) और/या भवन की सुरक्षा, संरक्षण तथा अनुरक्षण के हित में स्वयं को तुरन्त समुचित कदम उठाने के लिए सक्षम करने हेतु कथित अपार्टमेंट/ईकाई में प्रविष्ट होने का अधिकार होगा।
22. क्रेता ने उस भूमि, जिस पर सामूहिक आवासीय परियोजना के भाग के रूप में अपार्टमेंट/ईकाई निर्मित है, में विक्रेता के हित तथा हक के सम्बन्ध में स्वयं को सन्तुष्ट कर लिया है और उसके सम्बन्ध में सभी सीमाओं और बाध्यताओं को समझ लिया है।
23. क्रेता उक्त अपार्टमेंट (ईकाई) की किन्हीं दीवारों, जिसमें भार वहन करने वाली दीवारें सम्मिलित हैं, को नहीं हटाएगा और उसकी सभी दीवारें/संरचनाएँ क्रेता और साथ लगे हुए अपार्टमेंट (ईकाईयों) के स्वामियों के मध्य सामूहिक रहेगी। अद्यतर क्रेता न तो स्वयं ऐसा कुछ करेगा और न ऐसी अनुमति देगा जिससे साथ लगे अपार्टमेंट/ईकाई इत्यादि के किसी भाग को क्षति पहुंचे।
24. क्रेता किसी भी प्रकार से किसी भी सामान्य क्षेत्र, सीमित उपयोग क्षेत्र में अतिक्रमण नहीं करेगा और न ही उसे उन सुविधाओं या सेवाओं का उपयोग करने का अधिकार होगा जिनका उपयोग करने की विशिष्ट रूप से अनुमति न हो। कथित अपार्टमेंट (ईकाई)/कथित परियोजना या खुले पार्किंग स्थल में क्रेताओं द्वारा किये गये सभी अनधिकृत अतिक्रमण अथवा किये गये अस्थाई/स्थाई निर्माण उसके व्यय पर विक्रेता और/या विक्रेता के नाभित्ती या निवासी कल्याण संगठन द्वारा हटा दिये जायेंगे।
25. उक्त भवन को लिफ्ट, पम्प हाउस, जनरेटर इत्यादि सहित अग्नि, भूकम्प या नागरिक उपद्रव के विरुद्ध विक्रेता द्वारा क्रेता के व्यय पर बीमित किया जाएगा, प्रतिबन्ध यह होगा कि बीमा

के उद्देश्य के लिए विक्रेता या उसके नामित या निवासी कल्याण संगठन द्वारा किए गए काम का अपार्टमेंट (इंकाई) के सभी अधिवासी आनुपातिक रूप से भुगतान करें एवं उसका नियमित भुगतान करते रहें। क्रेता ऐसा कोई कृत्य नहीं करेगा और न ही ऐसे किसी कृत्य को करने के लिए अनुमति देगा जिससे किसी बीमा की शर्तें शून्य अथवा शून्य योग्य हो जायें या जिससे उसकी किश्त बढ़ जाय। ऐसे प्रकार पूर्व भुगतानित बिजली आपूर्ति मीटर पद्धति के साथ सम्बन्धित किये जा सकते हैं या उनका दावा अतिरिक्त रूप से किया जा सकता है।

26. क्रेता उक्त अपार्टमेंट (इंकाई) में रखी सामग्री का बीमा अपने मूल्य और खर्च पर करेगा।
27. यह कि क्रेता कथित कॉम्प्लेक्स में उपलब्ध सामुदायिक केंद्र/क्लब की सदस्यता के लिए अर्ह है और सुविधाकेंद्र के विनियमों के सभी नियमों, शर्तों एवं निर्बंधनों का पालन करेगा और वह विक्रेता/निवासी कल्याण संगठन को ऐसे प्रचारों का, जो ऐसी सेवाओं के लिए नामे जायें, भुगतान करने का दायी होगा।
28. क्रेता कथित अपार्टमेंट (इंकाई) /सम्पत्ति का उपयोग गैर कानूनी या अनैतिक उद्देश्य के लिए अथवा किन्हीं ज्वलनशील या खतरनाक वस्तुओं, सामग्रियों अथवा बीजों के भण्डारण हेतु नहीं करेगा और कथित सम्पत्ति/अपार्टमेंट (इंकाई) या भवन में किसी भी प्रकृति की कोई वस्तु नहीं लाएगा जो कथित भवन के अन्य अधिवासियों या निवासियों को हानि पहुंचाए तथा ऊपर की मंजिलों में भारी पैकेजों को नहीं ले जायेगा या ले जाने देगा जिससे भवन की सीढ़ियों, सामूहिक रास्ता या किसी ढांचे या भवन के किसी भाग को क्षति पहुंचे। क्रेता इस सम्बन्ध में किसी क्षति और/या हानि के लिए विक्रेता/उसकी नामित एजेंसी या निवासी कल्याण संगठन को सदैव हानिरहित और क्षतिपूरित रखेगा।
29. विक्रेता/या आवासीय कल्याण संगठन के पूर्व लिखित अनुमोदन से क्रेता अपार्टमेंट (इंकाई) में लघु आंतरिक परिवर्तन करा सकेगा।
30. क्रेता भवन की सुरक्षा, स्थायित्व तथा दीर्घ अवधि अनुरक्षण को कड़ाई से अपनाएगा और सुनिश्चित करेगा।
31. जब कभी क्रेता उक्त अपार्टमेंट/इंकाई को फट्टे पर या किराये पर किसी को देगा अथवा किसी डाई/नीकर को रखेगा तो क्रेता स्थानीय पुलिस प्राधिकारी से उसका सत्यापन करायेगा और उसकी प्रति विक्रेता/आवासीय कल्याण संगठन/ विक्रेता के प्रतिनिधि को उपलब्ध करायेगा।
32. यदि किसी मामले में क्रेता उक्त अपार्टमेंट/इंकाई को फट्टे पर देता है तो वह विक्रेता/आवासीय कल्याण संगठन को किरायेदार के सभी विवरण प्रस्तुत करेगा। क्रेता उसके किरायेदार के सभी कृत्य एवं बूक के लिए उत्तरदायी होगा।
33. इस विलेख के पश्चात् क्रेता को विक्रेता/उसकी नामित एजेंसी या आवासीय कल्याण संगठन से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये बिना फ्लैट/इंकाई में अपने अधिकार तक या हित का समनुदेशन और अंतरण/विक्रय करने का अधिकार होगा।
34. यह कि दोनों पक्षकार (यहां क्रेता और विक्रेता) इस बात से सहमत हैं कि यथा लागू कोई शर्तें / शर्तें जो इस विलेख में उल्लिखित नहीं है किन्तु विक्रय के लिए करार दिनांक _____

में उल्लिखित है, वे इस विक्रय विलेख के अभिन्न अंग होंगे और यथास्थिति पक्ष/पक्षों द्वारा, जैसी भी स्थिति हो, उनका पालन किया जायेगा।

35. क्रेता और विक्रेता दोनों भू सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016, उत्तराखण्ड भू सम्पदा (विनियमन और विकास) (सामान्य) नियम, 2017 तथा उत्तराखण्ड भू-संपदा नियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2021 के प्रावधानों का पालन करेंगे।

36. चूंकि परियोजना भूमि संप्रवर्तक के नाम पर _____ वर्ष के पट्टे पर है और पट्टा अवधि प्रत्येक बार _____ वर्षों के लिए _____ बार नवीनीकरणीय है और/अथवा क्रेता(गण) तथा आवंटियों अथवा क्रेताओं का संगम इस हस्तांतरण विलेख के माध्यम से अग्रेतर प्रत्येक बार _____ वर्षों के लिए _____ बार पट्टा अवधि को नवीनीकृत कराने का अधिकार अर्जित करते हैं और पट्टेदार को पट्टा किराये तथा अन्य भुगतान किये जाने योग्य देयों का भुगतान करने के दायी होंगे। तथापि पट्टे की मूल पट्टा किश्त (प्रीमियम) तथा पट्टे की प्रथम _____ वर्षों की अवधि का पट्टा किराया संप्रवर्तक द्वारा पूर्ण रूप से भुगतानित कर दिया गया है।

उप निबंधककार्यालय के लिए विवरण:

(एक) यह कि एतद्वारा विक्रीत/उपपट्टा की गई सम्पति _____ वीडी सडक पर _____ से _____ दूरी पर अवस्थित है।

(दो) यह कि संरचना नव निर्मित है।

(तीन) यह कि वहा विक्रीत की जा रही सम्पति नगर निगम/ नगर पालिका में अवस्थित है /नहीं है, और यह उत्तराखण्ड (उ०प्र०)जमींदारी विनाश और भूमि सुधार अधिनियम, 1956 के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करता है।

(चार) सर्किल रेट अनुसार उपयुक्त अपार्टमेंट/इकाई के मूल्यांकन के लिए आंकलित धनराशि का आगणन निम्नवत किया गया है—

क- उक्त अपार्टमेंट/ इकाई के कुल क्षेत्र का मूल्यांकन—

_____ वर्गमीटर, रु० _____ प्रतिवर्गमीटर की दर से रु० _____

(जोड़े) _____ प्रतिशत (सडक की चौड़ाई के लिए) रु० _____

सर्किल रेट के अनुसार फ्लैट/ इकाई का कुल मूल्यांकन रूपया _____ आता है और विक्रय मूल्य रूपया _____ है।

उक्त पर निम्नवत स्टाम्प ड्यूटी भुगतानित की गयी है—

करार दिनांकके समय भुगतान की गयी स्टाम्प ड्यूटी रु0.....

देय स्टाम्प ड्यूटी रु0.....

ई स्टाम्प सर्टिफिकेट संख्या दिनांक माध्यम

अनुसूची

अनुसूची क- विक्रीत ईकाई का फर्श क्षेत्रफल एवं चौहद्दी सहित विवरण

अनुसूची ख - ईकाई की फर्श योजना

(सलग्न नक्शे में स्पष्ट रूप से दर्शित)

रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 32-क की अनुपालना

साक्षियों की उपस्थिति में उपर्युक्त लिखित दिवस, मास और वर्ष में इस विलेख को क्रेता तथा विक्रेता द्वारा निष्पादित किया गया एवं इसमें साक्षियों की उपस्थिति में हस्ताक्षर किया गया।

विक्रेता

क्रेता

साक्षी

साक्षी संख्या 1

साक्षी संख्या 2

— 0 —

अनुलग्नक 3

वास्तुविद के प्रमाण पत्र का आलेख
(विनियम 6 देखें)

(अभिहित खाता से धनराशि के आहरण के लिए)

परियोजना का नाम:

मू सम्पदा नियामक प्राधिकरण पंजीकरण संख्या:

परियोजना का पता:

संप्रवर्तक का नाम:

पता:

विषय:खसरा/भूखण्ड संख्या.....(भूमि विवरण तथा स्थान) माप.....वर्ग
मीटर में अवस्थित मै0 (संप्रवर्तक का नाम) द्वारा विकसित की जा रही.....
परियोजना (परियोजना का नाम) के निर्माण कार्य की पूर्णता के प्रतिशत का प्रमाण पत्र।

शहर/गांव.....परगना.....तहसील.....जिला.....के खसरा/भूखण्ड
संख्या..... जिसकी मापवर्ग मीटर है, में अवस्थित (परियोजना का
नाम)परियोजना के निर्माण कार्य की पूर्णता के प्रतिशत को प्रमाणित करने के लिए
मैंने/हमने वास्तुविद के रूप में कार्य लिया है।स्थल के निरीक्षण और गौतिक सत्यापन के
आधार पर यह प्रमाणित किया जाता है कि परियोजना की प्रत्येक गतिविधि के सम्बन्ध में
निष्पादित किये गये कार्य के प्रतिशत का विवरण परिशिष्ट-क में है।

मैं/हम यह भी प्रमाणित करता हूँ/करते हैं कि प्रमाण पत्र की तारीख को उपर्युक्त
मू सम्पदा परियोजना के सम्बन्ध में किये गये कार्य का प्रतिशत है।

वास्तुविद का नाम एवं हस्ताक्षर

(सी ए ए रजिस्ट्रेशन संख्या.....)

दिनांक:

स्थान:

फोन नम्बर:

ईमेल आई डी:

पता:

(क) कार्यालय का पता:-

(ख) आवासीय पता:-

परिशिष्ट -क

परियोजना का नाम:

पता:

नू सम्मदा नियामक प्राधिकरण पंजीकरण संख्या:

संप्रदाय का नाम:

पता:

क्र. सं.	विवरण	समापन का प्रतिशत
1	स्थल विकास तथा त्रहारदीवारी निर्माण (सडक, नाली, एसटीपी, आर डब्लू एच टी (रिन चार्टर हार्वेस्टिंग) भूनिर्माण इत्यादि)	%
2	स्थल कार्यालय तथा विपणन कार्यालय का निर्माण	%
3	खुदाई	%
4	बुनियाद तथा पीसीसी	%
5	द्वितीय मूलतल	%
6	प्रथम मूलतल	%
7	मूलतल/ स्टिल्ट पार्किंग	%
8	उपरी मूलतल	%
9	पहली मंजिल	%
10	दूसरी मंजिल	%
11	तीसरी मंजिल	%
12	चौथी मंजिल	%
13	पांचवी मंजिल	%
14	छठी मंजिल	%
15	सातवी मंजिल	%
16	आठवी मंजिल	%
17	नवी मंजिल	%
18	दसवी मंजिल	%
19	ईंट कार्य	%
20	प्लास्टर कार्य	%

21	एमडिपी (मैकेनिकल, इलेक्ट्रिकल, प्लंबिंग)	%
22	सामान्य क्षेत्र/ सामान्य सुविधाएँ	%
	कुल पूर्ण कार्य	%

रिपपणी स्टिल्ट पार्किंग की दशा में, भूतल और ऊपरी भूतल लागू नहीं होंगे।

वास्तुविद का नाम एवं हस्ताक्षर

(सी ए ए रजिस्ट्रेशन संख्या.....)

दिनांक

स्थान

अनुलग्नक 4

अभियंता प्रमाण पत्र का आलेख

(विनियम 8 देखें)

(अभिहित खाता से आहरण के प्रयोजनार्थ)

परियोजना का नाम:

नू सम्पदा नियामक प्राधिकरण पंजीकरण संख्या:

परियोजना का पता:

संप्रवर्तक का नाम:

पता:

यह प्रमाणित किया जाता है कि उपरिलिखित नू सम्पदा परियोजना की अनुमानित लागत और उस पर हुए वास्तविक व्यय को प्रमाणित करने का कार्य मैंने/हमने लिया है।

1- हमने परियोजना के भवन(नों)के सिविल, एमईपी और सहबद्ध कार्यों की पूर्णता की लागत का आकलन किया है। हमारी अनुमानित लागत गणनाएं संप्रवर्तक और परामर्शदाताओं द्वारा संदर्भ के अधीन परियोजना के लिए हमें उपलब्ध कराये गये आरेखण/योजना पर और संप्रवर्तक द्वारा नियुक्त मात्रा सर्वेयर द्वारा आमणित सम्पूर्ण कार्य के लिए मदी की अनुसूची तथा मात्रा/संप्रवर्तक द्वारा दिये गये विवरण एवं हमारे द्वारा किये गये स्थल निरीक्षण पर आधारित हैं।

2- भूमि लागत, सन्निर्माण की लागत और सामान्य क्षेत्र तथा सुविधाओं के विकास की लागत सहित हमने संदर्भ के अधीन परियोजना को पूर्ण करने के लिए कुल अनुमानित लागत की गणना की है जो रु०..... है। परियोजना की अनुमानित कुल लागत सम्बंधित सक्षम प्राधिकारी, जिसके क्षेत्राधिकार में उक्त वर्णित परियोजना कार्यान्वित की जा रही है, से भवन(नों) के लिए अधिनोग प्रमाण पत्र/समापन प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए पूर्ण किये जाने वाले अपेक्षित सिविल, एमईपी और सहबद्ध कार्यों के संदर्भ में है।

3- हमने स्थल का निरीक्षण किया है तथा भौतिक सत्यापन करने पर हम प्रमाणित करते हैं कि आतिथि तक परियोजना पर कुल रु०..... वास्तविक व्यय हुआ है।

4- आतिथि तक किये गये कार्यकाकुल मूल्य प्रतिशत में..... प्रतिशत है।

अभियंता के हस्ताक्षर

नाम:

(लाइसेंस नम्बर.....)

दिनांक:

स्थान:

फोन नम्बर:

ईमेल आई डी:

पता:

(क) कार्यालय का पता:-

(ख) आवासीय पता:-

अनुलग्नक 5

बार्टेंड एकाउण्टेंट प्रमाण पत्र का आलेख

(विनियम 6 देखें)

जो कोई भी इससे सम्बंधित है, उसके लिए

मैं/मैंने (संप्रवर्तक का नाम) के प्रबंधन द्वारा (परियोजना का नाम) जिसकी मू. सम्बन्ध नियामक प्राधिकरण पंजीकरण संख्या है, के सम्बन्ध में हमारे समक्ष प्रस्तुत सूचना और दस्तावेजों के आधार पर हम एतद्वारा प्रमाणित करते हैं कि संप्रवर्तक(मैं/मैंने) अभिहित खाता से रु० आहरित करने के लिए अर्ह है। विवरण निम्नवत् है:-

क्र.सं.	विवरण	विवरण
1	परियोजना की कुल अनुमानित लागत (अभियता प्रमाण पत्र के अनुसार)	
2 सन्निर्माण कार्य की पूर्णता का प्रतिशत (क) अभियता प्रमाण पत्र के अनुसार, (ख) वास्तुविद प्रमाण पत्र के अनुसार, (जो भी कम हो)	
3	आवंटियों से अद्यतन प्राप्त कुल धनराशि	
4	पंक्ति(3) का 70 प्रतिशत	
5	आवंटियों आहरण के लिए अर्ह कुल धनराशि (1×2)	
6	पूर्व में आहरित की गई धनराशि	
7	आहरण के लिए उपलब्ध अवशेष धनराशि (5-6)	

मू. सम्बन्ध नियामक प्राधिकरण की अनुपालना मात्र के लिए मैं/मैंने के विशिष्ट अनुरोध पर यह प्रमाण पत्र जारी किया गया है।

नाम:

क्षेत्र इ एण्ड कं के लिए

स्थान:

FRN :

दिनांक:

बार्टेंड अकाउण्टेंट

फोन नम्बर:

(साझीदार/मालिक)

ईमेल आई डी:

(M No.)

पता:

(क) कार्यालय का पता:-

(ख) आवासीय पता:-

अनुलग्नक 6

(विनियम 6 देखें)

वास्तुविद का प्रमाण पत्र

(प्रत्येक भवन/भाग के पूर्ण होने पर जारी किये जाने वाला)

सेवा में,

(सप्रवर्तक का नाम और पता)

विषय: मैं (सप्रवर्तक का नाम) द्वारा गांव/शहर तहसील
जिला के खसरा/भूखण्ड संख्या माप वर्ग मीटर में
अवस्थित उत्तराखण्ड मू सम्पदा नियामक प्राधिकरण के पंजीकरण संख्या से
युक्त विकसित की जा रही (परियोजना का नाम) के भवन/भवन के
भाग के सन्निर्माण कार्य की पूर्णता का प्रमाण पत्र।

महोदय,

गांव/शहर तहसील जिला के भूखण्ड/ खसरा नम्बर
माप वर्गमीटर में अवस्थित (सप्रवर्तक का नाम) द्वारा विकसित
की जा रही (परियोजना का नाम) के भवन/भवन का भाग के
सन्निर्माण कार्य की पूर्णता को प्रमाणित करने के लिए मैंने/हमने वास्तुविद के रूप में कार्य
लिया है।

2- स्थल पर निरीक्षण तथा भौतिक सत्यापन और संरचना अभियंता से प्राप्त पूर्णता
प्रमाण पत्र के आधार पर तथा मेरी/हमारी अधिकतम जानकारी के अनुसार मैं/हम
एतद्वारा प्रमाणित करते हैं कि परियोजना (परियोजना का नाम) के
भवन/भवन का भाग को मंजूर रेखाओं तथा आरेखणों/ संरचना आरेखणों/
विश्लेषणों के अनुसार सभी पहलुओं में पूर्ण कर लिया गया है और यह जिस प्रयोजन के
लिए बनाया गया है/पुनः बनाया गया है/निर्मित किया गया है और विस्तारित किया गया
है उसके हेतु अधिभाग के लिए उपयुक्त है।

भवदीय

वास्तुविद के हस्ताक्षर और बड़े अक्षरों में नाम

(अनुज्ञा संख्या.....)

दिनांक

स्थान

फोन नम्बर

ईमेल आई डी:

पता:

(क) कार्यालय का पता-

(ख) आवासीय पता-

अनुलग्नक 7
(विनियम 6- देखें)
अभियंता का प्रमाण पत्र

सेवा में

..... (संप्रदाईक का नाम और पता)

विषय: (परियोजना का नाम) के सन्निर्माण कार्य की पूर्णता का प्रमाण पत्र।

स्थल पर निरीक्षण तथा भौतिक सत्यापन के आधार पर मेरी/हमारी अधिकतम जानकारी के अनुसार मैं/हम यह प्रमाणित करते हैं कि परियोजना..... (परियोजना का नाम) का..... भवन/भवन का भाग..... मंजूर रेखांक तथा आरेखणों/संरचना आरेखणों, विशिष्टियों इत्यादि के अनुसार सभी पहलुओं में पूर्ण हो गया है और जिस प्रयोजन के लिए यह बनाया/पुनः बनाया/निर्मित किया गया और विस्तारित किया गया है उसके हेतु अधिभाग के लिए उपयुक्त है।

भवदीय,

हस्ताक्षर

अभियंता का नाम

(अनुज्ञा संख्या.....)

दिनांक:

स्थान:

फोन नम्बर:

ईमेल आई डी:

पता:

(क) कार्यालय का पता:-

(ख) आवासीय पता:-

सहयोग अनुबन्ध/संयुक्त विकास अनुबन्ध/संयुक्त उद्यम अनुबन्ध

सहयोग अनुबन्ध/संयुक्त विकास अनुबन्ध/संयुक्त उद्यम अनुबन्ध का यह विलेख आज.....
के दिनांक वर्ष को पर

(1) श्री/श्रीमती/सुश्री पुत्र श्री या पुत्री श्री या पत्नी श्री
आयु वर्ष पता

(2) श्री/श्रीमती/सुश्री पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री आयु वर्ष
पता

जिसे इसके पश्चात मू-स्वामी संदर्भित किया गया है, जिस अभिव्यक्ति में, जब तक विषय
अथवा सन्दर्भ से प्रतिकूल न हो, उनके उत्तराधिकारी, प्रशासक तथा अनुदेशिती अभिप्रेत
और सम्मिलित हैं. प्रथम पक्ष

या

मैसर्स कम्पनी अधिनियम के अधीन पंजीकृत एक
कम्पनी/या अधिनियम के अधीन स्थापित एवं पंजीकृत साझेदारी फर्म/या
सोसाइटी रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1860 के अधीन पंजीकृत एक सोसाइटी है, जिसका
पंजीकृत कार्यालय स्थान पर/कॉरपोरेट कार्यालय स्थान
पर या प्रधान कार्यालय पर अवस्थित है, जिसका प्रतिनिधित्व
कम्पनी/फर्म/सोसाइटी द्वारा उसके निर्णय/पारित प्रस्ताव संख्या.....दिनांक.....
द्वारा प्राधिकृत श्री/श्रीमती.....पुत्र/पत्नी/पुत्री.....आयु.....वर्ष निवासी.....
कर रहा है, जिसे यहाँ इसके पश्चात मू-स्वामी कहा गया है, जिस अभिव्यक्ति में, जब तक
विषय या सन्दर्भ के प्रतिकूल न हो, उसके उत्तराधिकारी, प्रशासक तथा अनुदेशिती अभिप्रेत
और सम्मिलित हैं. प्रथम पक्ष

तथा

1. श्री/श्रीमती/सुश्री पुत्र या पत्नी या पुत्री श्री आयु
निवासी

2. श्री/श्रीमती/सुश्री पुत्र या पत्नी या पुत्री श्री आयु
निवासी

(जिसे यहाँ इसके पश्चात संप्रवर्तक/विकासकर्ता कहा गया है, जिस अभिव्यक्ति में,
जब तक विषय या सन्दर्भ के प्रतिकूल न हो, उसके उत्तराधिकारी, प्रशासक तथा
अनुदेशिती अभिप्रेत और सम्मिलित हैं). द्वितीय पक्ष

मैसर्स _____ कम्पनी अधिनियम _____ के अधीन पंजीकृत एक कम्पनी है जिसका पंजीकृत कार्यालय _____ में तथा कॉरपोरेट कार्यालय _____ में है/या _____ अधिनियम _____ के अधीन स्थापित और पंजीकृत एक साझेदारी फर्म है/या सोसाइटी रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1860 के अधीन स्थापित और पंजीकृत एक सोसाइटी है जिसका प्रधान कार्यालय _____ स्थान पर है, कम्पनी/फर्म/सोसाइटी द्वारा उसके निर्णय/प्रस्ताव दिनांक _____ द्वारा यथा प्राधिकृत निदेशक/साझेदार/प्राधिकृत हस्ताक्षरी श्री/श्रीमती/सुश्री _____ पुत्र या पत्नी या पुत्री श्री _____ आयु _____ वर्ष, निवासी _____ के माध्यम (जिसे यहाँ इसके पश्चात संप्रवर्तक/विकासकर्ता कहा गया है, जिस अभिव्यक्ति में जब तक विषय या संदर्भ के प्रतिकूल न हो, उसके उत्तराधिकारी, प्रशासक तथा अनुदेशिनी अभिप्रेत और सम्मिलित हैं), **द्वितीय पक्ष**

के मध्य किया गया है

चूंकि मू-स्वामी ग्राम/शहर _____ परगना _____ तहसील _____ जिला _____ में अवस्थित खसरा संख्या _____ (म्युनिसिपल संख्या _____) माप _____ हेक्टर (_____ वर्ग मीटर) भूमि (जिसे यहाँ आगे 'उक्त भूमि' कहा गया है) के विधिक, वैध, और वास्तविक स्वामी एवं दखल कब्जे में काबिज है और भूमि को, परियोजना में विकसित किये जाने वाले भूखण्डों/भवनों/अपार्टमेंटों/प्लॉटों/इकाईयों को बँवने के आशय से एक मू-सम्पदा परियोजना में विकसित करने की इच्छा रखते हैं।
और चूंकि श्री/श्रीमती/सुश्री _____ पुत्र या पत्नी या पुत्री श्री _____ आयु _____ वर्ष निवासी _____

मैसर्स _____ कम्पनी अधिनियम _____ के अधीन एक पंजीकृत कम्पनीया _____ अधिनियम _____ के अधीन स्थापित और पंजीकृत एक साझेदारी फर्म/या सोसाइटी रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1860 के अधीन पंजीकृत एक सोसाइटी या _____ अधिनियम _____ के अधीन पंजीकृत एक सहकारी समिति, जिसका प्रतिनिधित्व कम्पनी/फर्म/सोसाइटी द्वारा उसके निर्णय/प्रस्ताव संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा प्राधिकृत श्री/श्रीमती/सुश्री _____ पुत्र पत्नी या पुत्री श्री _____ आयु _____ वर्ष निवासी _____ कर रहा है (जिसे यहाँ इसके पश्चात विकासकर्ता/सम्प्रवर्तक कहा गया है), भूस्वामियों की भूमि को, परियोजना में विकसित किये जाने वाले भूखण्डों/भवनों/अपार्टमेंटों/प्लॉटों/इकाईयों को बँवने के आशय से एक मू-सम्पदा परियोजना में विकसित करने की इच्छा रखते हैं।
और चूंकि मू स्वामी(यों)/विकासकर्ता(ओं) ने विकासकर्ता(ओं)/मू स्वामियों से भूमि को एक मूसम्पदा परियोजना में इस प्रकार विकसित भूखण्डों/परियोजना में विकसित

आपर्टमेंटों/फ्लैटों/इकाईयों को आशयित(भावी) क्रेताओं को विक्रय करने के आशय से विकसित करने के लिए सम्पर्क किया है।

और चूकि भू-स्वामी तथा विकासकर्ता भूमि को एक भू-सम्पदा परियोजना में विकसित करने और परियोजना में विकसित/सन्निर्मित इकाईयों को आशयित(भावी) क्रेताओं को विक्रय करने के लिए यहा इसके पश्चात् उल्लिखित शर्तों एवं निर्बन्धनों पर संयुक्त रूप से सहमत हैं।

अतः अब यह सहयोग अनुबन्ध/संयुक्त विकास अनुबन्ध/..... निम्नवत साक्षी है-

1. यह कि उपर्युक्त भूमि पर परियोजना का सम्पूर्ण विकास और सन्निर्माण विकासकर्ता द्वारा अपनी लागत पर पूर्णतः किया जायेगा।
2. यह कि विकासकर्ता, परियोजना को और साथ ही परियोजना में विकसित और सन्निर्मित इकाईयों का विज्ञापन और विक्रय करेगा। विकासकर्ता आशयित क्रेताओं से धन संग्रहीत करेगा, उन्हें आवटन पत्र जारी करेगा, आवटियों/क्रेताओं के पक्ष में विक्रय के लिए अनुबन्ध निष्पादित करेगा और परियोजना में विकसित इकाईयों का कब्जा हस्तगत करेगा।
3. यह कि भू-स्वामी(यों) को विकासकर्ता द्वारा भूमि का मूल्य और उसके ऊपर विकासकर्ता द्वारा क्रेताओं को विक्रय किये गये प्रत्येक इकाई के विक्रय मूल्य का 10 प्रतिशत का भुगतान किया जायेगा। यह कि भुगतान किया जाने वाला भूमि का मूल्य रु० (रुपया शब्दों में मात्र) है। यह कि रु० भूमि के मूल्य के रूप में भूस्वामी(यों) द्वारा विकासकर्ता से पहले ही प्राप्त कर लिया गया है और शेष धनराशि का विकासकर्ता द्वारा भूस्वामी (यों) को इस अनुबन्ध की तारीख से माहों के भीतर भुगतान किया जायेगा।

या

यह कि भूस्वामी (यों) को भूमि के मूल्य के रूप में रु० (रुपया मात्र) का भुगतान किया जाएगा और परियोजना में वर्ग मीटर विकसित भूमि दी जाएगी।

या

यह कि भूस्वामी (यों) को भूमि के मूल्य के रूप में रु० (रुपया मात्र) भुगतान किया जायेगा और भूमि के मूल्य के अतिरिक्त भूस्वामी(यों) को प्रत्येक भूखण्ड/फ्लैट, मकान या ईकाई के विक्रय मूल्य का% भुगतान किया जायेगा।

या

यह कि भूस्वामी(यों) को भूमि के मूल्य के रूप में रु० (रुपया मात्र) का भुगतान जाएगा और भूमि के मूल्य के अतिरिक्त पूर्णतः विकसित/पूर्णतः निर्मित फ्लैट/भूखण्ड/मकान या ईकाईयों दी जाएंगी।

4. यह कि परियोजना के लिए अभिन्यास/मानचित्र मूस्वामी(यो)/विकासकर्ता(ओं) के नाम से पूर्व में ही.....(सक्षम प्राधिकारी का नाम) द्वारा..... पत्र/पत्रावली संख्या दिनांक..... द्वारा जारी कर दिया गया है या यह कि मू-स्वामी/विकासकर्ता परियोजना के लिए अभिन्यास/मानचित्र की (सक्षम प्राधिकारी का नाम) से स्वीकृति के लिए आवेदन करेगा और उसके समस्त व्यय विकासकर्ता द्वारा वहन किये जायेंगे। अभिन्यास/मानचित्र की स्वीकृति को प्राप्त करने के लिए अपेक्षित सभी अन्य कार्रवाई भी विकासकर्ता करेगा।
5. यह कि अन्य सभी अपेक्षित अनुमोदन/स्वीकृतियां/अनापत्तियां विकासकर्ता द्वारा प्राप्त की जायेंगी और यदि कोई अनुमोदन मू-स्वामी द्वारा प्राप्त किये जाने हैं तो उससे सम्बन्धित व्यय समस्त अपेक्षित कार्रवाई किये जाने के साथ विकासकर्ता द्वारा वहन किये जायेंगे।
6. यह कि अपने सम्बन्धित आय पर आयकर दायित्व या पूँजी लाभ कर इत्यादि लागू कानूनों के अनुसार क्रमशः मू-स्वामी तथा विकासकर्ता द्वारा वहन किये जायेंगे।
7. यह कि मू-स्वामी यह वचन देता(ते) है/हैं कि उक्त भूमि के स्वामित्व को स्पष्ट और विपणन योग्य तथा विकासकर्ता के अथवा भावी क्रेताओं के पक्ष में स्वामित्व/हस्तान्तरण विलेखों के निष्पादन एवं रजिस्ट्रेशन होने की तिथि तक, इस अनुबन्ध के जारी रहने के दौरान सभी प्रकार के भारों, अधिभारों, अलगाव, पूर्व अनुबन्धों और दावों से मुक्त करेगा और रखेगा।
8. यह कि मू-स्वामी इस अनुबन्ध के माध्यम से विकासकर्ता को या इस सम्बन्ध में अपने प्राधिकृत हस्ताक्षरी को कथित भूमि में विकसित की जाने वाली भूसम्पदा परियोजना का पंजीकरण मू-सम्पदा (विनियम और विकास) अधिनियम, 2016 और उसके अधीन बनाये गये नियमों तथा विनियमों के अधीन उत्तराखण्ड मू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण में करने हेतु आवेदन करने के लिए प्राधिकृत करता है।
9. यह कि मू-स्वामी सहमत है/हैं कि मू-सम्पदा परियोजना के विकास के लिए विकासकर्ता को भूमि का कब्जा हस्तगत किया जा रहा है।
10. यह कि परियोजना के तीव्र विकास और कुशल समापन के लिए, मू-स्वामी सभी भारों से मुक्त और पूर्ण अधिकार सहित उक्त भूमि को उपलब्ध करायेगा/करायेंगे। नीचे बिन्दु 10.1 से 10.4 में उपबन्धित शर्तों और निर्बन्धनों के अधीन विकासकर्ता बैंकों तथा अन्य वित्तीय संस्थाओं से ऋण प्राप्त करने के हकदार होंगे।

10.1) यह कि वित्तीय प्रयोजनों के लिए अपेक्षित किसी प्रकार की सुरक्षा का, (चाहे वह प्राथमिक हो या द्वितीयक) विकासकर्ता (ओं)द्वारा प्रबन्ध किया जायेगा। मू-स्वामी अपनी ओर से एतद्वारा वचन देता है कि वह परियोजना के विकास कार्य, जैसा इस अनुबन्ध में परिकल्पित किया गया है, के वित्त पोषण को सुकर बनाने के लिए न्याय संगत बन्धक अधिभार सृजित कर

विकासकर्ता(ओं) द्वारा यथानिर्णीत किसी बैंक या वित्तीय संस्था के साथ संयुक्त/त्रिपक्षीय अनुबंध (विकासकर्ताओं के साथ-साथ) निष्पादित करेगा। परन्तु यह कि भूस्वामियों द्वारा ऐसा कोई कृत्य केवल इस अनुबंध में दिये गये उपबंध के अनुसार उक्त भूमि कीकुल विचारित मूल्य की प्राप्ति के पश्चात ही किया जायेगा।

अग्रेतर, स्वामी द्वारा उपलब्ध करायी गयी अपेक्षित सुरक्षा केवल इस परियोजना के लिए उपलब्ध करायी गयी भूमि तक ही सीमित रहेगी, अन्य सुरक्षा केवल विकासकर्ता द्वारा स्वयं ही व्यवस्थित की जायेगी।

10.2) किसी वित्तीय संस्था से ऋण के लिए आवेदन करने से पूर्व विकासकर्ता ऋण की अपेक्षित धनराशि स्वामी को प्रकट करेगा।

10.3) इस परियोजना के लिए किसी वित्तीय सुविधा/ऋण के पुनर्भुगतान के लिए विकासकर्ता पूर्ण रूप से दायी तथा उत्तरदायी होगा।

10.4) उक्त परियोजना में किसी इकाई/अपार्टमेंट का क्रय करने के लिए उसके/उनके आवासीय ऋण को स्वीकृत कराने में भावी क्रेता(ओं) को विकासकर्ता अपनी पूर्ण क्षमता के साथ सुविधा उपलब्ध करा सकेगा (विकासकर्ता के पैनल में विद्यमान या भावी क्रेता द्वारा यथा निर्णीत किसी बैंक या वित्तीय संस्था के साथ त्रिपक्षीय अनुबंध सहित)

11. यह कि विकासकर्ता परियोजना का विकास सहमत कार्ययोजनाओं के निबन्धनों और सम्बन्धित प्राधिकारियों के अनुमोदनों और स्वीकृतियों के अनुसार करेगा तथा उनकी सभी अपेक्षाओं को पूरा करेगा। तथापि, परियोजना के सन्निर्माण चरण के दौरान विकासकर्ता द्वारा किसी कानून, नियमों और विनियमों के उल्लंघन के कारण अधिरोपित किये जाने वाले किसी दण्ड या वित्तीय अधिभार के लिए विकासकर्ता पूर्णतः दायी होगा और ऐसे किसी कृत्य या इस सम्बन्ध में अधिरोपित किसी अधिभार या शारित के लिए भूस्वामी उत्तरदायी नहीं होगा। विकासकर्ता अपने विवेक से परियोजना को नाम दे सकेगा।

12. यह कि विकासकर्ता, आवश्यक अभिन्यास और योजनाओं के अनुमोदनों/स्वीकृतियों, पर्यावरण एवं वन मंत्रालय से पर्यावरण स्वीकृति, राज्य प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड तथा अन्य सभी सम्बन्धित सांविधिक तथा विधिक प्राधिकारियों से आवश्यक अनुमोदनों की प्राप्ति के पश्चात यथा सम्भव शीघ्र सम्पूर्ण परियोजना का विकास और सन्निर्माण पूर्ण करने के लिए सहमत है। भू-स्वामी(यों)ने सर्वेक्षण के लिए और अनुज्ञा तथा योजनाओं की स्वीकृति की सभी आवश्यक शर्तों की पूर्ति करने के लिए इसे परियोजना में विकसित करने हेतु भूमि में बिना बाधा के पहुँच दे दी है/दे देगा।

13. यह कि भू-स्वामी और साथ ही साथ विकासकर्ता भावी क्रेताओं के पक्ष में साफ एवं भार मुक्त बाजारी स्वामित्व हस्तान्तरण करने का वचन देते हैं। इस प्रयोजन के

लिए भू-स्वामी और साथ ही साथ विकासकर्ता भावी क्रेताओं के पक्ष में संयुक्त रूप से विक्रय/हस्तान्तरण विलेख निष्पादित करने के लिए बाध्य है।

14. यह कि विज्ञापनों सहित सभी विक्रय वृद्धि गतिविधियां केवल विकासकर्ता द्वारा संचालित की जायेगी।
15. यह कि फ्लैटों/प्लॉटों/इकाइयों की सभी विक्रय प्राप्तियों को भू-सम्पदा (विनियम और विकास) अधिनियम 2016 के अधीन तथा परिकल्पित पृथक बैंक खातों (अधिमानतः एक एस्करो खाता) में जमा किया जायेगा और उस बैंक खातों से भू-स्वामी(यों)काअंश (प्रत्येक इकाई केविक्रय मूल्य के सापेक्ष) अधिनियम और नियमों के उपबन्धों के अनुपालन के अतिरिक्त इस अनुबन्ध के खण्ड 3 की शर्तों के अनुसार भू-स्वामी को अन्तरित किया जायेगा।
16. यह कि सक्षम प्राधिकारी से अनुमादित मानचित्र के आधार पर विकासकर्ता, विक्रय योग्य क्षेत्र फल की सीमा तक मापदण्डों और मूल्य, जिस पर विकासकर्ता बाजार में बुकिंग का शुभारम्भ कर रहे हैं, अनुसार भावी क्रेताओं को अपार्टमेन्ट/इकाइयों के आवंटन का प्रस्ताव देगा तथा आवंटन पत्र जारी करेगा। अपार्टमेन्ट/इकाइयों के भावी क्रेता को दिये जाने के लिए की जाने वाली सभी औपचारिकताएं और दस्तावेजोंकरण, विकासकर्ता द्वारा निष्पादित किया जायेगा।
17. यह कि यदि इस अनुबन्ध की निरन्तरता के या सन्निर्माण की अवधि के दौरान यहां उल्लिखित कर्तव्यों के समुचित पालन और परियोजना के समुचित और तीव्र विकास के लिए भूस्वामियों की ओर से कोई सहायता, सहयोग या कोई विधिक अनुबन्ध अपेक्षित हो तो भू-स्वामी विकासकर्ता के अनुरोध पर, जब कभी अपेक्षित हो, किन्तु केवल इस अनुबन्ध के शर्तों के भीतर सहायता, सहयोग, और अनुबन्ध करेगा।
18. यह कि कब्जा लेने के पश्चात यदि लगी हुई भूमियों के पडोसियों से या किसी अन्य विभाग या अन्धथा ऐसे कब्जे को सुरक्षित करने में कोई समस्या आती है तो उसे पूर्ण रूप से विकासकर्ता द्वारा व्यवहृत किया जायेगा क्योंकि विकासकर्ता द्वारा कब्जा, चौहद्दी तथा स्वामित्व, कब्जा और उक्त भूमि पर भूस्वामियों के नियंत्रण के सम्बन्ध में, भूस्वामियों के पक्ष में पूर्व में निष्पादित सभी सम्बन्धित दस्तावेजों के सावधानी पूर्वक अध्ययन के पश्चात् सभी सम्बन्धित कारकों के सम्बन्ध में स्वयं को सन्तुष्ट कर लिया गया था। तथापि यदि ऐसीसमस्या या विवाद के किसी स्तर पर भू-स्वामी(यों) की सहायता आवश्यक समझी जाय तो भू-स्वामी उसकी अपनी लागत और जोखिम पर संप्रवर्तक(कों) को सहयोग करेगा।
19. यह कि भू-स्वामी एतद्द्वारा अभिवेदन एवं पुष्टि करता है तथा अग्रेत्तर यह वचन देता है कि वह इस अनुबन्ध के जीवन की सम्पूर्ण अवधि के दौरान भूस्वामियों के माम में उत्पन्न होने वाले भारों, दावों और हतियों के विरुद्ध संप्रवर्तक(कों)को हतिपूरित और हानिरहित करेगा और ऐसी घटना पर, ऐसी कमीके भू-स्वामी की

- जानकारी में लाये जाने की तारीख से पन्द्रह दिन की अवधि के भीतर, भूस्वामी हानियों, क्षतियों, या किसी दावे या त्रुटि को ठीक करेगा।
20. यह कि विकासकर्ता एतद्वारा अभिवेदन एवं पुष्टि करता है तथा अग्रेत्तर यह वचन देता है कि वह भूस्वामियों को इस अनुबन्ध के जीवन की सम्पूर्ण अवधि के दौरान विकासकर्ता(ओं) के भाग में उत्पन्न होने वाले भारों, दावों, और क्षतियों के विरुद्ध भूस्वामी(यों)को क्षतिपूरित और हानिरहित करेगा और ऐसी घटना पर, विकासकर्ता(ओं) की जानकारी में ऐसी त्रुटि के लाये जाने की तारीख से पन्द्रह दिन की अवधि के भीतर, विकासकर्ता हानियों या क्षतियों या किसी दावे या त्रुटि को ठीक करेगा।
21. यह कि इस सहयोग अनुबन्ध/सयुक्त विकास अनुबन्ध/किसी अन्य अनुबन्ध का निष्पादन होने पर विकासकर्ता आवश्यक सूचना पट्टों को लगाने का हकदार होगा।
22. यह कि इस अनुबन्ध में चूक न होने के दिन तक भूस्वामी परियोजना के सन्निर्माण, विकास और समापन में हस्तक्षेप या अवरोध नहीं करेगा।
23. यह कि सन्निर्मित और विकसित की जाने वाली परियोजना और ईकाईयों में किसी प्रकार की त्रुटियों तथा साथ ही साथ परियोजना/ईकाईयों के विकास और सन्निर्माण में देरी के लिए विकासकर्ता पूर्ण रूप से दायी और उत्तरदायी होगा।
24. यह कि सक्षम प्राधिकारी से परियोजना के लिए समापन और/या अधिभोग प्रमाण पत्र विकासकर्ता/भू-स्वामी द्वारा प्राप्त किया जायेगा और इस सम्बन्ध में होने वाला सभी व्यय विकासकर्ता द्वारा वहन किया जायेगा।
25. यह कि इसके पश्चात इसके पक्षकार इस अनुबन्ध की किन्हीं शर्तों को परिवर्तित, संशोधित, प्रतिस्थापित या अधिभावित करना चाहे तो वे ऐसी शर्तों को इसके परिशिष्ट के रूप में अभिलिखित करेंगे, और ऐसी कोई शर्त पक्षकारों के मध्य तब तक बाध्यकारी नहीं होगी जब तक इसके प्रत्येक पक्ष द्वारा उन्हें लिखित में लाया और हस्ताक्षरित नहीं किया जाय।
26. यह कि पक्षकारों के मध्य आपसी सूचनाएं उनके पते पर पजीकृत डाक द्वारा दी जायेंगी।
27. यह कि अनिवार्य वक्ष्यता स्थितियों के कारण यदि परियोजना या उसके किसी भाग के विकास/सन्निर्माण और उसके समापन में कोई विलम्ब होता है तो उस दशा में इस अनुबन्ध की शर्तों के अन्तर्गत एक पक्ष द्वारा दूसरे पक्ष के सम्बन्ध में दायित्व और/या भुगतान में समयवृद्धि अथवा/और छूट इस हेतु उभय पक्षों द्वारा उपरोक्त प्रस्तर 25 में वर्णित व्यवस्थानुसार आपसी लिखित सहमति से दी जा सकेगी। यदि परियोजना अथवा उसके किसी भाग का विकास और सन्निर्माण पूर्ण किया जाना सम्भव नहीं रह जाय तो उस दशा में उभय पक्ष आपसी लिखित सहमति से इस अनुबन्ध को रद्द कर सकेंगे। परन्तु इन दशाओं में परियोजना की ईकाईयों के क्रेताओं/आवर्तियों के प्रति उनके द्वारा भुगतान की गई धनराशियों की

वापसी के सम्बन्ध में अधिनियम एवं उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के उपबन्धों के अनुसार विकासकर्ता का दायित्व समाप्त नहीं होगा।

28. यह कि इस अनुबन्ध या उसके किसी भाग से सम्बन्धित पक्षकारों के मध्य उत्पन्न किसी विवाद की स्थिति में इसे पक्षकारों के द्वारा आपसी सहमति से नियुक्त मध्यस्थ की एकमात्र मध्यस्थता के लिए संदर्भित किया जायेगा। एकमात्र मध्यस्थ की नियुक्ति हेतु पक्षकारों की असहमति पर उसकी नियुक्ति माध्यस्थम और सुलह अधिनियम, 1996 के अनुसार न्यायालय के माध्यम से की जायेगी। मध्यस्थता, माध्यस्थम और सुलह अधिनियम, 1996 या तत्समय प्रवृत्त किसी उपान्तरण या पुनर्धिनियम के अनुसार की जायेगी। मध्यस्थता का स्थान केवल देहरादून अथवा.....
.....(उत्तराखण्ड के किसी अन्य जिला मुख्यालय या परियोजना स्थल का नाम) होगा।

परिशिष्ट 'क'

भू-स्वामियों द्वारा स्वामित्वाधीन भूमि का विवरण

गांव/शहर परगना तहसील और जिला में
अवस्थित खसरा संख्या..... के भाग के सभी भूमि क्रमशः..... वर्ग मीटर
जिसका कुल क्षेत्रफल..... वर्ग मीटर है एवं जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है—
पूर्व में
पश्चिम में
उत्तर में
दक्षिण में
भू-स्वामी(यों) के नाम और पते

विकासकर्ता(ओं) के नाम और पते

इसके साक्ष्य में पक्षकारों ने इस अनुबन्ध में ऊपर उल्लिखित दिन, माह और वर्ष को निम्नलिखित साक्षियों की उपस्थिति में हस्ताक्षर किये—

भू-स्वामी

विकासकर्ता

साक्षी-1

साक्षी-2

आवेदन पत्र का प्रारूप

(विनियम १ देखें)

भू-सम्पदा परियोजना में इकाई बुकिंग करने हेतु

(सम्प्रवर्तक की ओर से भरा जाने वाला)

आवेदन फार्म संख्या:

दिनांक:

सम्प्रवर्तक का नाम और पता:

परियोजना का नाम और उसका स्थान/पता:

(आवेदक द्वारा भरे जाने वाला)

मैं/हम आपकी उपरिलिखित परियोजना में श्रेणी/प्रकार _____ की एक आवासीय इकाई/भूखण्ड/वाणिज्यिक इकाई या स्थान/फ्लैट/घर/विला की बुकिंग के लिए एतद्वारा आवेदन करता हूँ/करते हैं।

एकल/प्रथम आवेदक:

नाम:

पुत्र या पत्नी या पुत्री श्री _____ आयु _____

डाक का पता: _____

फोन नं० _____ मोबाइल नं० _____ ई-मेल आईडी _____

पैन नं० _____

राष्ट्रीयता— निवासी या अप्रवासी

फोटो
हस्ताक्षर

दूसरा आवेदक

नाम:

पुत्र या पत्नी या पुत्री श्री _____ आयु _____

डाक का पता: _____

फोन नं० _____ मोबाइल नं० _____ ई-मेल आईडी _____

पैन नं० _____

राष्ट्रीयता— निवासी या अप्रवासी

फोटो
हस्ताक्षर

तीसरा आवेदक

नाम

पुत्र या पत्नी या पुत्री श्री _____ आयु _____

डाक का पता: _____

फोन नं० _____ मोबाइल नं० _____ ई-मेल आईडी _____

पैन नं० _____

राष्ट्रीयता- निवासी या अप्रवासी

फोटो
हस्ताक्षर

मैं/हम एतद्वारा _____ (सम्प्रवर्तक) के पक्ष में बैंक/ड्राफ्ट संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा आवेदित इकाई की बुकिंग के लिए टोकन धनराशि के रूप में इकाई के विक्रय मूल्य के दो प्रतिशत के रूप में रु० _____ तिथि का बैंक ड्राफ्ट इसके साथ प्रस्तुत कर रहा हूँ/कर रहे हैं।

मैं/हम _____ इसके विवरण के साथ प्राथमिकता वाले स्थल के लिए आवेदन कर रहे हैं।

आवेदक के हस्ताक्षर

तिथि

(दो प्रतियों में सम्प्रवर्तक द्वारा भरा जायेगा, एक प्रति सम्प्रवर्तक के प्रयोग के लिए और दूसरी प्रति आवेदक के लिए)

श्री/श्रीमती _____ (आवेदक का नाम) का बुकिंग आवेदन अनुमोदित/अनुमोदित नहीं किया जाता है। बुक/अनुमोदित इकाई का विवरण निम्नवत है-

सम्प्रवर्तक का नाम-

परियोजना का नाम-

परियोजना स्थल का पता-

टावर/ब्लॉक-

तल-

इकाई की श्रेणी/प्रकार-

इकाई का कारपेट क्षेत्रफल/क्षेत्रफल-

3
प्राथमिकता स्थल अनुमोदित/अनुमोदित नहीं -

प्राथमिकता स्थल का विवरण-

प्राप्त बुकिंग राशि डी0डी0/चैक संख्या दिनांक के माध्यम से रू0.....
(रुपये मात्र)

रू0 (अकों में) (शब्दों में) बुकिंग धनराशि प्राप्त की गयी।

बुक की गई ईकाई का कुल विक्रय मूल्य- रू0..... (रुपये मात्र)

घटकवार मूल्य विवरण-

(रू0 में)

क्र०सं०	विवरण	दर (इकाई सहित)	कुल धनराशि
1	आधार विक्रय मूल्य		
2	भूमि का एक बार अनुपातिक पट्टा किराया (केवल पट्टा भूमि के मामले में)		
3	प्राथमिकता स्थल अधिभार		
4	विद्युत और मीटर संयोजन अधिभार		
5	जल संयोजन अधिभार		
6	विद्युत बैक अप अधिभार		
7	गैराज का मूल्य		
8	पार्किंग (आच्छादित) का मूल्य		
9	अग्निशमन स्थापना अधिभार		
10	ब्याजमुक्त अनुरक्षण सुरक्षा		
11	क्लब सदस्यता अधिभार (एक मुश्त)		
12	अन्य अधिभार (विवरण दें)		
13	कुल योग		

दिनांक

सम्प्रवर्तक या उसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता

स्थान

के हस्ताक्षर

(टिप्पणी: बुकिंग आवेदक द्वारा स्वीकार/पुष्टि किये जाने और आवेदक तथा सम्प्रवर्तक दोनों के द्वारा आवंटन पत्र पर हस्ताक्षर करने के अद्ययधीन है।)

लेखों के विवरण पर वार्षिक रिपोर्ट

बोर्ड ऑफ़ एकाउन्टेन्ट के लेटर हेड पर लेखों के विवरण की वार्षिक रिपोर्ट (जो सम्प्रवर्तक की कम्पनी/फर्म का सांविधिक सम्परीक्षक है)

सेवा में,

.....
(सम्प्रवर्तक का नाम व पता)

विषय: मू-सम्पदा परियोजना (उत्तराखण्ड मू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण की पंजीकरण सख्या.....) के सम्बन्ध में दिनांक से दिनांक तक की अवधि के लिए (सम्प्रवर्तक) द्वारा परियोजना निधि उपयोग और आहरण के लेखों के विवरण पर रिपोर्ट।

1. यह प्रमाण पत्र उत्तराखण्ड मू-सम्पदा (विनियमन और विकास)(सामान्य) नियमावली, 2017 के साथ सहपठित मू-सम्पदा (विनियमन और विकास)अधिनियम, 2016 के उपबन्धों के अनुसार जारी किया गया है।
2. मैंने/हमने कम्पनी/फर्म से हमारे सम्परीक्षा के दौरान सभी आवश्यक सूचना और स्पष्टीकरण प्राप्त किये हैं जो मेरी/हमारी राय में इस प्रमाण पत्र के प्रयोजन के लिए आवश्यक हैं।
3. मैं/हम एतद्वारा पुष्टि करते हैं कि मैंने/हमनेको समाप्त होने वाली अवधि के लिए (सम्प्रवर्तक का नाम) की विहित पंजीकों, पुस्तकों और दस्तावेजों तथा सम्बन्धित अभिलेखों का परीक्षण कर लिया है और एतद्वारा यह प्रमाणित करते हैं कि -
 - (एक) मैं/हम द्वारा स्थल पर अवस्थित (परियोजना का नाम), नामक परियोजना जिसका परियोजना रजिस्ट्रेशन सख्या है, का प्रतिशत पूर्ण कर लिया गया है।
 - (दो) इस परियोजना के लिए वर्ष के दौरान संग्रहीत धनराशि रु० है और अद्यतन कुल संग्रहीत धनराशि रु० है।
 - (तीन) इस परियोजना के लिए वर्ष के दौरान आहरित धनराशि रु० है और अद्यतन आहरित धनराशि रु० है।
4. मैं/हम यह प्रमाणित करता हूँ/करते हैं कि (सम्प्रवर्तक का नाम) ने (परियोजना का नाम) के लिए संग्रहीत धनराशियों का केवल इसी परियोजना के लिए उपयोग किया है और कथित परियोजना के विहित बैंक खाता से आहरण परियोजना की पूर्णता के प्रतिशत के अनुपात के अनुसार किया गया है।

5. मैं/हम एतद्वारा यह पुष्टि करते हैं कि मैंने/हमने संप्रवर्तक..... (संप्रवर्तक का नाम) द्वारा विकसित/सन्निर्मित की जा रही..... नामक परियोजना के लेखा का परीक्षण किया है और निम्नवत् प्रमाणित करते हैं—

आय

(1) अनुरक्षित ऋण के रूप में परियोजना के लिए प्राप्त धनराशि	रु०
(2) गैर-अनुरक्षित ऋण के रूप में परियोजना के लिए प्राप्त धनराशि	रु०
(3) संप्रवर्तक के निदेशकों/साझेदारों से परियोजना के लिए प्राप्त धनराशि	रु०
(4) अंशधारकों से परियोजना के लिए प्राप्त धनराशि	रु०
(5) क्रेताओं से परियोजना के लिए प्राप्त धनराशि	रु०
(6) अन्य स्रोतों से परियोजना के लिए प्राप्त धनराशि	रु०
दिनांक..... तक कुल प्राप्त धनराशि...	रु०.....

व्यय

(1) परियोजना कार्य पर व्यय धनराशि	रु०
(2) परियोजना के सापेक्ष जी.एस.टी. इत्यादि पर व्यय धनराशि	रु०
(3) परियोजना के लिए अन्य व्यय	रु०
(4) आरक्षित निधि में अन्तरित धनराशि	रु०
(5) संप्रवर्तक के खाते में अन्तरित धनराशि	रु०
..... तक कुल व्यय	रु०

दिनांक:

स्थान:

फोन नं०:

ई-मेल आईडी:

पता: (क) कार्यालय

(ख) निवास

सी०ए० का नाम एवं हस्ताक्षर

(अनुज्ञप्ति संख्या

समक्ष उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण

दस्तावेजों/अभिलेखों के निरीक्षण/प्रतियां प्राप्त करने हेतु आवेदन में एतद् द्वारा निम्नलिखित दस्तावेजों/अभिलेखों का निरीक्षण करने/प्रतियां प्राप्त करने की अनुमति हेतु आवेदन करता हूँ। विवरण निम्न प्रकार है:-

1. दस्तावेजों/अभिलेखों के निरीक्षण/प्रतियां प्राप्त करने की अनुज्ञा चाहने वाले व्यक्ति का नाम व पता।
2. क्या वह मामले में पक्षकार है या वह किसी पक्षकार का प्राधिकृत प्रतिनिधि है (आवश्यक विवरण दें)।
3. निरीक्षण किये जाने/प्रतियां अपेक्षित किये जा रहे पत्रजातों/दस्तावेजों का विवरण।
4. किये जाने वाले निरीक्षण की तारीख और अवधि।
5. भुगतान किये जाने योग्य शुल्क की राशि (सम्बन्धित विनियमों के अनुसार) और भुगतान की रीति।

स्थान:

दिनांक:

कार्यालय उपयोग के लिए

दिनांकको निरीक्षण की अनुमति प्रदान की गयी/अस्वीकृत।

दिनांकको दस्तावेजों की अभिप्रमाणित प्रतियां दी गयीं/अस्वीकृत।

प्राधिकरण का सचिव/अधिकारी/नामिति

अनुलग्नक 12
प्रारूप क
(विनियम 44 देखें)
वधनबद्धता

उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण

नाम:

पद:

मैं (नाम) सदस्य, उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण शपथपूर्वक पुष्टि और घोषणा करता हूँ कि विनियम 44 में यथा उपबन्धित प्राधिकरण की बैठकों में विचारण हेतु आने वाले किसी मामले के सम्बन्ध में जिसमें सगे परिवार से सम्बन्धित के मामले सहित मेरा कोई प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष धन सम्बन्धी लाभ या किसी मामले में अस्य हित हो, मैं प्राधिकरण के किसी विचार विमर्श या निर्णय में प्रतिभाग नहीं करूंगा।

हस्ताक्षर

दिनांक

स्थान

उत्तराखण्ड मू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण

नाम _____

पद _____

प्राधिकरण का अध्यक्ष या सदस्य या प्राधिकरण का अधिकारी/कर्मचारी और धारित पद या अन्य विशेषज्ञ (बाह्य) _____

मैं एतद्वारा यह घोषणा करता हूँ कि मैं गोपनीयता के सम्बन्ध में अपने कर्तव्य से निज हूँ। मैं जानता हूँ कि प्राधिकरण में मेरी गतिविधियों के परिणाम स्वरूप संप्राप्त सूचना को प्रकट नहीं करने के लिए मैं बाध्य हूँ यदि सूचना गोपनीयता के लिए मांग के अधीन है और मैं एतद्वारा यह वचन देता हूँ कि मैं किसी ऐसी गोपनीय सूचना को प्रकट नहीं करूँगा। मैं बैठकों के दौरान अथवा लिखित रूप में उपलब्ध की गई प्राधिकरण के अन्य सदस्यों अथवा अन्य विशेषज्ञों द्वारा व्यक्त गोपनीय प्रकृति की राय का भी सम्मान करूँगा। मैं यह भी घोषणा करता हूँ कि बैठक में हुए विचार विमर्श के दौरान अथवा प्राधिकरण के अथवा अन्यथा अन्य सदस्यों या विशेषज्ञों द्वारा व्यक्त किसी राय या मत को कभी भी किसी को प्रकट या संसूचित नहीं करूँगा।

मैं यह घोषणा करता हूँ कि उपर्युक्त दी गयी सूचना सत्य एवं पूर्ण है।

हस्ताक्षर

दिनांक

स्थान

अनुलग्नक 14

(विनियम 50 देखें)

समक्ष उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण

शिकायत वाद संख्या...../.....

मामले में

.....शिकायतकर्ता

बनाम

.....उत्तरदाता

प्राधिकृत किये जाने का प्रपत्र

मैं/हमउपर्युक्त नाम के यात्री/उत्तरदाता एतद्वारा.....को उक्त मामले में मेरे/हमारी ओर से कार्रवाई, पैरवी करने और उपस्थित होने के लिए नामित नियुक्त और गठित करता हूँ/करते हैं।

साक्षी के रूप में मैंने/हमने दिनांक.....को लिखित रूप में अपने हस्ताक्षर कर दिये हैं।

शिकायतकर्ता/उत्तरदाता का नाम और हस्ताक्षर:

स्थान:

दिनांक:

पत्र व्यवहार के लिए पता:

मैं/हम उक्त प्राधिकार पत्र को स्वीकार करता हूँ/करते हैं।

प्राधिकृत व्यक्ति का नाम/ हस्ताक्षर

स्थान:

दिनांक:

पता: